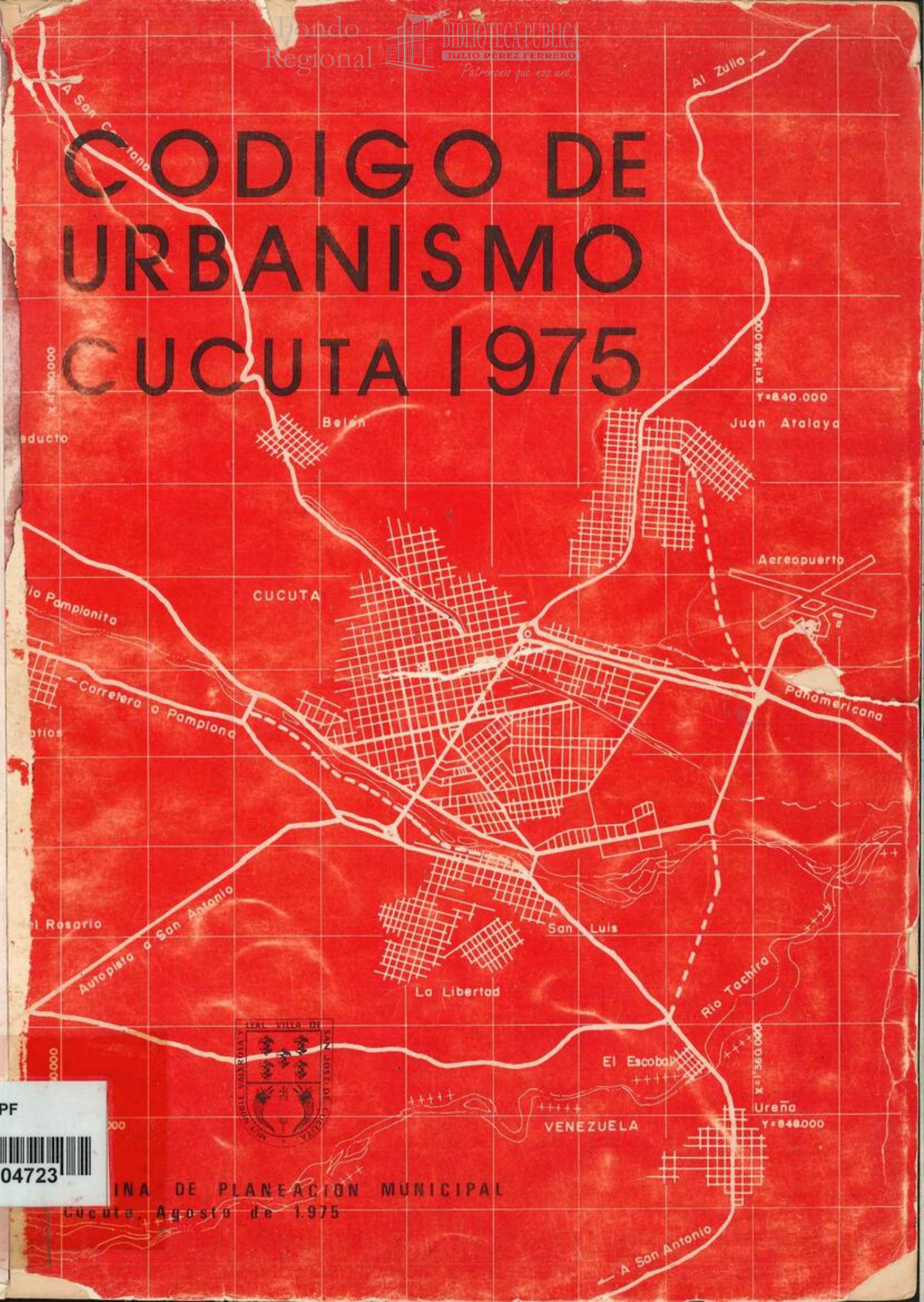
Fondo Regional
BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PEREZ FERRERO
Patrimonio que nos une

CODIGO DE URBANISMO CUCUTA 1975



BPJPF
Ej.2
04723

INA DE PLANEACION MUNICIPAL

Cucuta, Agosto de 1.975

Fondo Regional
BIBLIOTECA PUBLICA
JULIO PÉREZ FERRERO
Patrimonio que nos une...

CODIGO DE URBANISMO CUCUTA 1975

CORPORACION CULTURAL
BIBLIOTECA PUBLICA
JULIO PEREZ FERRERO

Sig. Topog. Colección Fondo R
Fecha Incorp. S.F. Precio $1000.-
Adquisición Do Oct/20/06

LEAL VILLA DE SAN JOSE DE CUCUTA
MUY NOBLE VALEROSA Y

OFICINA DE PLANEACION MUNICIPAL
Cúcuta, Agosto de 1.975

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

SUMARIO

		Pág.
Gabinete Municipal	1.975	I
Honorable Concejo Municipal	1.974 - 1.976	II
Presentación		III
Prólogo		IV
Consideraciones Generales del Estudio		1–5
PARTE I - PLANTEAMIENTOS GENERALES DEL DESARROLLO METROPOLITANO		
a. Necesidad de un plan de conjunto		5–8
b. Definición e Identificación del ámbito metropolitano		8–11
c. Bases Jurídicas existentes		11–15
d. Programación de actividades especiales dentro del ámbito definido como metropolitano.		15–17
e. Recomendaciones Generales		17
Anexos: Ley de 1.975 sobre Asociación de Municipios Proyecto de Ley sobre Areas Metropolitanas.		17–24
PARTE II - PLANTEAMIENTOS GENERALES SOBRE EL PLAN FISICO DE DESARROLLO URBANO		
a. Consideraciones Urbanísticas		25–48
b. Perímetros		48–49
c. Zonificación		49–57
d. Sistema Víal		57–59
e. Recomendaciones Generales		59–61
PARTE III- DECRETO 125 DE SEPTIEMBRE 5 DE 1.975		
contenido del decreto		
Artículo Primero : CODIGO DE URBANISMO CUCUTA 1.975		C-1
Capítulo I - Definiciones		C-2 a C-10
II - Perímetros		C-10 a C-13
III - Zonificación de la ciudad		C-13 a C-14
IV - Normas Urbanísticas Generales		C-14 a C-44
V - Normas para Urbanizaciones		C-44 a C-53
VI - Estaciones de Servicio		C-53 a C-55
VII - Cementerios y Salas de Velación		C-56 a C-58
VIII - Talleres y Plantas de Mantenimiento Autom.		C-58 a C-60
IX - Edificaciones Especiales		C-60 a C-62
X - Avisos y Vallas Publicitarias		C-62 a C-64
XI - Tramitación y Sanciones		C-64 a C-78
XII - Sistema Víal		C-79 a C-81
XIII - Normas de Transición		C-81 a C-82
Artículo Segundo: FUNCIONES DE LA OFICINA DE PLANEACION MUNICIPAL		C-83 a C-87
Artículo Tercero : EXONERACION DE POSESION DE FUNCIONARIOS		C-87
Artículo Cuarto : JUNTA DE PLANEACION MUNICIPAL		C-87 a C-88
Artículo Quinto : VIGENCIA		C-88 a C-89

Anexos: Fondo Rotatorio de Estacionamiento
Fondo Rotatorio de Zonas verdes y Comunales
Fondo Rotatorio de Mejoramiento Urbano

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

GABINETE MUNICIPAL DE CUCUTA (1.975)

ALCALDE	Francisco Augusto Berrío Zafra
SECRETARIO GENERAL	Luis Anselmo Díaz Ramírez
SECRETARIO DE GOBIERNO	Alberto Camilo Galviz Hernández
SECRETARIO DE HACIENDA	Alfonso Jiménez Villalobos
SECRETARIO DE OBRAS PUBLICAS	Carlos Luis Dávila Rosas
DIRECTOR DE VALORIZACION	Jairo de Viveros Amador
DIRECTOR DE PLANEACION	Julio Moré Polanía
CONTRALOR MUNICIPAL	MyriamRubio Velandia
TESORERO MUNICIPAL	Fidel Mojica Jaimes
PERSONERO MUNICIPAL	Antonio Guerrero Gallardo

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL
DE SAN JOSE DE CUCUTA (1974 a 1976)

PRINCIPALES	SUPLENTES
Carlos Celis Carrillo	Alvaro Salgar Villamizar
César Darío Gómez	Luis Francisco Escalante C.
Elias Jaimes Castillo	Olga Elena Luna
Alejandrino Jaimes Medina	Héctor J. Cornejo L.
Jorge Cristo S.	Rigoberto López
Manuel Antonio Ruán Guerrero	Alfonso García Aponte
Luis Eduardo Mantilla Sanmiguel	Edgar Rangel Amado
Aristela Llanes de Cuartas	Graciliano Flórez
Alvaro Eslava Vásquez	Gladys Landazábal de Niño
Cayetano Morelli Lázaro	Manuel Fuentes
José Luis Villamizar Melo	Luis A. Quintero
Manuel Fernando Lemus Garbiras	Luis Pérez Cristancho
Julio César Pernía	Helí Daniel Rodríguez
Ciro Alvarez Barrios	Rodolfo Ortíz
Miguel Angel Rueda	Germán Torres

Secretario Julio Useche

Fondo Regional
BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO
Patrimonio que nos une...

Cúcuta, 29 de Agosto de 1975

Doctor
FRANCISCO AUGUSTO BERRIO ZAFRA
ALCALDE CUCUTA
La Ciudad

Estimado Señor Alcalde:

Tengo el gusto y la satisfacción de entregar a Usted el Informe Final del Contrato suscrito con el Municipio el 22 de Mayo de 1975, sobre la elaboración del CODIGO DE URBANISMO – CUCUTA 1975– el cual contiene las Normas y Reglamentaciones de Políticas Generales sobre el Plan Físico de Desarrollo Urbano y el desarrollo del Area Metropolitana de Cúcuta.

Sobre el CODIGO DE URBANISMO-CUCUTA 1975- objetivo principal del contrato que se entrega anexo a la presente, quiero manifestarle que con él se ha querido ofrecer a los Urbanizadores, Arquitectos-proyectistas y Constructores en general, un instrumento que les permita con las menores limitaciones posibles desarrollar sus proyectos, diseños y construcciones para que obtengan las metas básicas de la Zonificación catalogadas en objetivos de eficiencia, economía, estética, salubridad e higiene y seguridad.

Indudablemente el CODIGO ha podido tener un enfoque diferente en cuanto a la distribución de los capítulos, e inclusive de algunos conceptos sobre las diversas zonas, densidades, índices, antejardines, remates, demoliciones, tramitaciones, sanciones, etc.; pero como en todos los campos donde se presentan alternativas, fue preciso tomar partido y escoger un camino que de todas maneras llevará a los mismos objetivos propuestos. Es aquí donde debo exaltar y agradecer la efectiva participación del Dr. Julio Moré Polanía, Director de Planeación Municipal e Interventor del Estudio, quien en forma infatigable y permanente estuvo al frente de su Oficina para encauzar el Código hacia el objetivo principal del Estudio, de crear para Cúcuta un nuevo marco en todo lo que se refiere a la planificación del uso de la tierra y del perfil urbano; la del Dr. Luis Raúl Rodríguez Lamus, Director de Cúcuta 75, quien nos proporcionó su acertado consejo al revisar el articulado del Código, participándonos su valiosa experiencia no sólo en aspectos generales sino también en algunos detalles específicos.

El Estudio contó con el concurso de un grupo de trabajo verdaderamente experimentado. En los aspectos generales de Zonificación, normas y reglamentaciones, los Arquitectos Urbanistas Susen Naged de Valenzuela, Mercedes Reinoso de Currea y Rafael Fajardo Rodríguez; en aspectos particulares en lo referente a la clasificación de las industrias y el plan vial la Asesoría del Ingeniero Planificador y de Vías Dr. Víctor Tejada Zapata; en lo referente a aspectos prácticos y detalles de normas de urbanizaciones y construcciones el Arquitecto Urbanista y Constructor Jorge Pérez Perico; en algunos aspectos legales, el Dr. José Rafael Escandón Buchelli; en los aspectos de los planteamientos generales sobre el Desarrollo Metropolitano el Arquitecto Urbanista Rafael Machado Sierra, de Planeación Nacional; en aspectos de los planteamientos sobre el Plan Físico de Desarrollo Urbano el Ingeniero Planificador Jorge Rivera Farfán, exdirector de Planeación del Distrito Especial de Bogotá y en lo referente a los perímetros y la nueva nomenclatura el Arquitecto Urbanista Rafael Antonio Cáceres, del Instituto Agustín Codazzi. Las labores de secretaría estuvieron a cargo de las señoras Fabiola Camacho de Hernández, Blanca Cecilia Guisa de Robles y de la Señorita Marlene Criollo Devia, mi secretaria,

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PEREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

quien como siempre colaboró en una forma muy eficiente. El dibujo de los planos y diagramas estuvo a cargo de la Señorita Aleyda Urrego Rodríguez.

La realización del Estudio fue factible gracias al decidido interés de las autoridades Municipales de Cúcuta, especialmente de Usted, señor Alcalde; y del Secretario de Hacienda, Dr. Alfonso Jiménez Villalobos; del Personero Municipal, Dr. Antonio Guerrero Gallardo; del Contralor, Doctora Myriam Rubio Velandia y del Tesorero, Señor Fidel Mojica Jaimes, quienes permanentemente han dado su apoyo al Estudio.

El Dr. Julio Moré Polanía, Director de Planeación e Interventor del Estudio fue un incansable colaborador e impulsador de todas las etapas y nos facilitó los servicios del personal de la Oficina de Planeación Municipal, quienes nos ofrecieron su invaluable colaboración y a quienes quiero manifestarles mi agradecimiento por su positiva intervención: A los jefes de las secciones del Plan Regulador y de Proyectos, Arquitectos Ramón Moros C. y María Cristina Llanes; al jefe de la sección de Programación, Evaluación y Sociología, Socióloga Cecilia Mogollón de Villa; al topógrafo y auxiliar mayor, Roberto Hernández; a los dibujantes Cecilia de Skripek y Saniel Olivares López; y a las secretarias, inspectores y auxiliares, Blanca de Lamk, Carmen de Herrera, Myriam de Canal, Daniel Vargas, Sergio Mancilla Osuma, Víctor Seade Faillace, Waldemar Mora, Matilde Lizarazo, Martha Rincón y Víctor Julio García.

Aún cuando la aprobación del Código por parte de la Oficina de Planeación y su adopción mediante decreto de la Alcaldía implican la aceptación del alcance de las normas y reglamentaciones propuestas, el suscrito, como director y contratista, asume toda la responsabilidad que en este carácter le corresponde, no sólo sobre el contenido del Código sino también sobre los Planteamientos Generales y Recomendaciones sobre Políticas de Desarrollo Urbano y Metropolitano.

No puedo terminar esta presentación del informe final, sin antes expresarle mi agradecimiento por haberme dado la oportunidad de tener a mi cargo la elaboración de un estudio que, por su naturaleza, es de gran trascendencia para el futuro de la ciudad y, por tratarse de mi ciudad natal, me ha brindado una especial satisfacción personal.

Reciba Usted un cordial saludo,

VICTOR PEREZ REYES

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

PROLOGO

Por cerca de un lustro y medio he tenido el privilegio de trabajar en la ciudad de Cúcuta, en donde he formado mi hogar y establecido mi domicilio, circunstancias que me vinculan y me motivan a sentir a Cúcuta como mi propio terruño. Por otra parte, en el ejercicio de mi profesión, como arquitecto proyectista y constructor, tuve necesariamente que establecer muchas relaciones con la Oficina de Planeación Municipal.

Desde afuera, siempre me pareció esa Oficina misteriosa e incomprensible; ahora que el Señor Alcalde me ha hecho el honor de nombrarme su Director, desde adentro y después de algunos meses de ejercicio del cargo, continúo sin entenderla.

El empleado público, como su nombre lo indica, debe dedicarse al servicio de la comunidad pero, salvo contadas excepciones, no se encuentra esta mística de servicio, aún cuando, naturalmente, he podido comprender desde el principio de mi actuación al frente de Planeación que hay motivos que en parte justifican esta deficiencia en el funcionamiento de la Oficina: faltan funciones concretas y siguen vigentes todavía unas normas y reglamentaciones en gran parte incompletas y obsoletas, que desconciertan el personal y no sirven ya para imprimir la dinámica que permita un amplio desarrollo y crecimiento de la ciudad, salvaguardando los intereses justos de los propietarios particulares, pero principalmente el bienestar de la comunidad.

Mi afán al promover el presente Estudio ha sido fijarle funciones claras a la Oficina de Planeación y crear un nuevo marco de referencia en el cual se actualicen las normas de zonificación, ocupación y usos del terreno, el plan vial y el plan regulador que faciliten el funcionamiento de la Oficina y el desarrollo de nuevas construcciones y urbanizaciones, con un control más amplio y unas facultades más dinámicas y expedidas para la solución de todos los casos que se presenten.

La elaboración del nuevo Código de Urbanismo y de los planteamientos y recomendaciones anexas fue posible gracias a que mis inquietudes tuvieron eco en el Señor Alcalde, Dr. Francisco Augusto Berrío Zafra, y a que este admirable Concejo Municipal de Cúcuta nos diera facultades extraordinarias en un Acuerdo para que se dictara el Decreto que adopta el Código de Urbanismo y fija las funciones de la Oficina de Planeación para la aplicación del mismo. El Burgomaestre y el honorable Concejo han mostrado así el gran interés que tienen en el desarrollo y crecimiento futuro de la ciudad y la conciencia exacta de sus implicaciones, razones por las cuales no vacilan en buscar herramientas que les permitan tomar las difíciles decisiones necesarias para la definición de una política de prelaciones y requerimientos a escala, no sólo municipal sino también intermunicipal, que abarque a Cúcuta y su área de influencia binacional.

Al analizar con detenimiento el documento presentado, he encontrado que no solamente cumple a cabalidad los objetivos trazados inicialmente sino que en los planteamientos generales sobre Políticas de desarrollos, en las recomendaciones específicas, así como en las normas y reglamentaciones que señala el nuevo CODIGO DE URBANISMO-CUCUTA 1975— se presentan una serie de ideas nuevas y de conceptos profundos cuya aplicación la considero oportuna por cuanto representan verdaderos instrumentos de acción para encauzar el desarrollo urbano y metropolitano de Cúcuta.

Por todo ello, considero que este documento constituye una contribución valiosa para un mejor desarrollo de nuestra ciudad.

Septiembre de 1975

JULIO MORE POLANIA

Fondo Regional
BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PEREZ FERRERO
Patrimonio que nos une...

CODIGO DE URBANISMO - CUCUTA 1975

NORMAS Y REGLAMENTACIONES URBANISTICAS EN EL CONTEXTO DE PLANTEAMIENTOS DE POLITICAS GENERALES SOBRE EL PLAN DE DESARROLLO URBANO Y SOBRE EL AREA METROPOLITANA DE CUCUTA

CONSIDERACIONES GENERALES DEL ESTUDIO

a. Objetivos del Estudio:

La Oficina de Planeación Municipal al promover el presente Estudio y específicamente su Director, desde marzo de 1975, Arquitecto Julio Moré Polanía, ha tenido unos objetivos muy claros, los cuales han sido la base de los términos de referencia a desarrollar. El estudio que se presenta se ha elaborado como base técnica de apoyo a las normas que dicta el Alcalde Municipal en uso de las facultades extraordinarias del Honorable Concejo Municipal otorgadas para modificar y actualizar los acuerdos relativos al Plan Regulador, Plan Vial, Ocupación y usos del terreno y para fijación de las funciones que debe cumplir la Oficina de Planeación Municipal, teniendo en cuenta la premura para la elaboración y aplicación del nuevo Código de Urbanismo en un plazo apremiante, porque la ciudad crece y la ciudad no puede estancarse. El Estudio tiene tres objetivos que son:

PRIMERO: El de crear un nuevo marco de referencia, en cuanto a la planificación del uso de la tierra del casco urbano de la ciudad de Cúcuta; es decir, crear un nuevo plano de zonificación y de subdivisión de las áreas urbanas que permita en forma dinámica el mejor uso de los terrenos con urbanizaciones ya aprobadas pero aún con áreas sin construír, el facilitar el desarrollo las nuevas urbanizaciones y la construcción de nuevas edificaciones y viviendas, que puedan ser mejor controladas y lograr obtener una eficiencia múltiple: económica, social, ambiental, no sólo para los intereses justos de los propietarios particulares, sino también para el interés común o bien público municipal y de los habitantes de la ciudad de Cúcuta bien sean nativos, residenciados, en tránsito, con fines comerciales de negocios o turísticos; elaborando para ello el nuevo CODIGO DE URBANISMO, que permita un amplio desarrollo y crecimiento futuro de la ciudad.

SEGUNDO: El de hacer unos planteamientos muy generales sobre los problemas de la ciudad, que puedan considerarse como base para las directrices del Plan de Desarrollo Urbano, que guíen a los múltiples organismos u oficinas que en una u otra forma intervienen en el desarrollo de la ciudad, en su planificación, administración o fijación de su política de crecimiento.

La tarea de mejorar las condiciones de la ciudad se enfrenta especialmente con el ritmo acelerado de crecimiento de la población y la imposibilidad de obtener los recursos financieros para implementar las normas y programas escritos. Son muchos los factores que pueden orientarse, pero es difícil llegar a soluciones por la falta de recursos municipales. Por el otro lado, es preciso tener presente situaciones paradójicas que ocurren en la solución de los problemas urbanos. Por ejemplo, se ha podido

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

demostrar que la construcción de más y mejores vías urbanas, en muchos casos, sólo sirve de remedio pasajero y no eliminan la congestión del tránsito. El transporte urbano es un primer problema, pero las inversiones en vías urbanas pueden aparecer dudosas y no son necesariamente las más prioritarias. En muchos casos es aconsejable buscar solamente una reglamentación de tránsito; en otros los cambios del transporte masivo de buses, en fín, normalizan el uso del tráfico vehicular y de los de espacios reservados para el uso peatonal.

El afán de la ciudad por resolver el problema de vivienda para todos sus habitantes es como el de querer llenar un saco roto, todos los proyectos de construcción de urbanizaciones y nuevas viviendas tienen un valor relativo l para remediar el déficit creciente y un programa de ciertas proporciones se estrella nuevamente con la escasez de recursos. Podría ser oportuno ahora, aprovechar la coyuntura de que con recursos nacionales se lograra un programa de envergadura con la política nacional, actualmente en boga,de "ciudades dentro de las ciudades." En Cúcuta, como en la mayoría de las ciudades del país, las viviendas económicas y de bajo precio, construídas principalmente por el Instituto de Crédito Territorial, son definitivamente ocupadas por familias de ingresos medios y no por las familias más pobres y necesitadas. Esta es una situación inquietante, que debe motivarnos bruscamente a buscar soluciones. La alimentación, el vestido y la vivienda son tres necesidades básicas vitales. Por lo tanto no sería lógico pensar en cualquier tipo de "desarrollo" o mejoramiento o progreso de la ciudad, que consista sólo en aumentar los bienes no imprescindibles, no teniendo en cuenta al mismo tiempo, la solución aguda y creciente de viviendas para las familias pobres y necesitadas de la ciudad. De aquí que un programa para ofrecer terrenos municipales con servicios mínimos, en especial abastecimiento de agua y servicios de salud y una labor intensa para perfeccionar técnicas de edificaciones baratas, que permitan utilizar materiales locales, donde grupos de familias de bajos ingresos puedan construir sus propias viviendas, con asistencia técnica organizada del Municipio; debe concederle especial atención y apoyo, no sólo por parte del ejecutivo municipal y sus colaboradores, sino también del cuerpo legislativo que fija las políticas y por todas las fuerzas vivas de la ciudad.

Hay expertos que afirman que ejecutar proyectos de abastecimiento de agua y alcantarillado es como persistir en un combate perdido de antemano: El déficit crece a un ritmo más rápido que el de la solución y sin embargo; es preciso persistir con terquedad en el combate. Cúcuta acaba de ganar ahora un episodio de esta epopeya al lograr financiar con el Instituto de Fomento Municipal, recursos para realizar el Plan de Emergencia del Acueducto que permitirá en la Planta del Pórtico, tratar del orden de 1.050 lts./seg., el refuerzo de las mallas principales de distribución de la ciudad, la ejecución de nuevas estaciones de bombeo, que llevarán agua a esos terrenos donde se han estado ubicando las familias de más bajos ingresos y también acometer estudios para solucionar el problema de agua de la ciudad hasta el año 2.000; probablemente con un nuevo Acueducto que utilice aguas del Río Zulia y para realizar un programa Complementario que implemente el Plan Maestro de Alcantarillado de la ciudad.

Con energía y alumbrado público determinadas zonas de la ciudad podrían subvencionar los servicios de los barrios más necesitados como lo están haciendo en algunos países en desarrollo con mucho éxito.

Los planes urbanos integrados, que se han propuesto en el pasado en Cúcuta, por lo general no se han ajustado a la realidad de los recursos disponibles y la posibilidad de ejecutarlos y terminarán siendo anticuados cuando se terminen, (si se terminan), entre ellos la Villa Olímpica, el Centro Administrativo, para citar dos no más. Es necesario que estos proyectos se actualicen y que se formulen las estrategias de acción para la influencia que se requiere donde se adoptan las decisiones y se reparten los presupuestos para que se conviertan estos planes en realidades.

Desafortunadamente la administración municipal carece de capacidad para hacer frente a los problemas planteados y además está muy limitada. La lista o inventario de los problemas y deficiencias puede ampliarse con facilidad.

Fondo Regional
BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PEREZ FERRERO
Patrimonio que nos une...

En este año del Centenario del Terremoto, contamos afortunadamente con una oficina, o entidad promotora de programas de desarrollo de la ciudad llamada "Cúcuta 75". Es preciso que utilicemos ésta oficina al máximo ya que está ubicada en un nivel oficial de orden nacional, que permite una mejor comunicación del Municipio con los Ministerios, los organismos y entidades nacionales, regionales y departamentales a las cuales es necesario presentarles los problemas y deficiencias de nuestra ciudad.

De todas maneras en los Planteamientos Generales del Plan de Desarrollo Urbano debemos salirnos un poco de la larga historia de la Planificación Urbana que se ha concentrado con exclusividad en los aspectos físicos y arquitectónicos; debemos ahora, según la tendencia moderna incorporar objetivos y limitaciones de orden económico y social en un esquema de crecimiento dinámico integral.

Hasta la fecha parece que en ninguna parte, se ha elaborado un modelo integral satisfactorio. Todos los modelos continúan siendo muy estáticos y por diversos motivos no han podido introducir cambios estructurales fundamentales y por lo tanto los resultados medidos por el sistema costos-beneficios son dudosos y además, parece también, que no tienen el poder de ejercer verdadera influencia en los sectores donde se toman las decisiones. Es decir, se quedan escritos. En términos generales, los modelos descriptivos, basados en investigaciones exhaustivas son de poca utilidad para analizar e influir en los cambios de la política pública destinados a modificar aspectos fundamentales como el precio de la tierra, del transporte, de las viviendas, de los servicios públicos; la utilización de terrenos, programas municipales a corto y mediano plazo concretos y ajustados a la realidad de la limitación de recursos. Para definir el tipo de desarrollo que se desea para la ciudad de Cúcuta, debemos, los encargados de esta Planificación no actuar aislados de los encargados de formular las políticas, el poder Legislativo, y de las fuerzas vivas, a todos los niveles, de la ciudad. Debemos plantear los foros de opinión.

Finalmente, aunque se tengan muchos datos e informaciones sobre los problemas y deficiencias de la ciudad, la rapidez de su crecimiento, la evolución de la estructura social y de las funciones económicas, dificultan determinar claramente las relaciones actuales y futuras. La evaluación de los diversos proyectos urbanos tropieza con dificultades similares.

Todavía la Metodología es deficiente para evaluar los beneficios, bien sea, en servicios básicos, (Acueducto y Alcantarillado) servicios sociales, (salud, educación, etc.) servicios complementarios, (energía, teléfonos, aseo, etc.) como en proyectos de transporte urbano; porque en los arreglos financieros hay diferencias cuando los fondos son públicos o privados o conjuntamente públicos y privados en algunos proyectos con capitales mixtos.

Se debe aspirar a que cuando se termine el Plan de Desarrollo Urbano, no resulte ya anticuado y que el presente Estudio sea el inicio de un proceso de renovación de programas.

Al parecer, lo que se precisa ahora con urgencia, es formular políticas y objetivos más generales y prioridades basadas en un exámen multisectorial de las posibilidades en cuanto a las pautas futuras de crecimiento urbano de la ciudad, las limitaciones de recursos y las actividades viables de ejecución. En un marco con estos amplios límites, se pueden evaluar las distintas combinaciones de proyectos definidos y propuestas de políticas, utilizando un método de análisis reducido que abarque los principales beneficios y costos indirectos y directos.

El marco de referencia para realizar una evaluación razonable varía en función del tipo de proyecto o programa. Los sectores dinámicos, como proyectos de transporte urbano requieren un análisis más detenido que otros. Por otro lado, para tomar una decisión razonable sobre, por ejemplo, la instalación de semáforos, no requiere un exámen detallado de los aspectos de crecimiento urbano, ni de la estructura social y económica. Igualmente para evaluar la ubicación del mercado al por mayor, Central de Abastos, no se requiere un marco de estudios muy grande, como en el caso de Cúcuta, es fácil de localizar los pocos sitios donde se puede ubicar.

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PEREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

En otras palabras, se quiere presentar un enfoque que, basado en programas a plazo relativamente corto, estén definitivamente vinculados a proyectos específicos, al presupuesto del Municipio y al proceso de decisión política, prestando especial atención a los sectores que configuran la parte de crecimiento urbano del futuro. Los planteamientos que se incluyen en los objetivos de este Estudio, se concentrarán exclusivamente a los aspectos físicos, como base para una mejor elaboración del nuevo CODIGO DE URBANISMO. Los aspectos económicos, sociales y Administrativos del Plan de Desarrollo tendrán que ser tratados en otro documento, ojalá en una fecha muy próxima.

TERCERO: El de hacer unos planteamientos también generales sobre el desarrollo Metropolitano de la ciudad de Cúcuta.

"Uno de los problemas que afrontará Cúcuta en los próximos años será el de integrar dentro de su estructura urbana los municipios vecinos y el de controlar adecuadamente los usos del terreno en su área Metropolitana o zona de influencia".

Por tal motivo, la Alcaldía Mayor de Cúcuta, a través de su Oficina de Planeación y en estrecha coordinación con la Oficina Cúcuta 75, ha iniciado una serie de estudios orientados a determinar a la mayor brevedad, las tendencias y pautas de crecimientos, así como a proponer dentro de una claridad de concepto y con las investigaciones necesarias urbanísticas que permitan encauzar adecuadamente el desarrollo urbano, en tanto que se perfecciona con la colaboración de los organismos necesarios, un plan básico integral para Cúcuta y su "Area Metropolitana." Planteamiento que ha sido presentado recientemente en un folleto al Honorable Concejo Municipal de Cúcuta. El nuevo CODIGO servirá como instrumento inmediato en apoyo de todos estos planes.

La población urbana crece actualmente a razón del 5º/o anual, o sea, se duplica cada 15 años. Semejante crecimiento va acompañado de un rápido aumento de los sectores suburbanos o rurales y de los pequeños municipios vecinos que tienen como primera meta migratoria la capital del Departamento. Además, como Cúcuta es el principal eslabón en la interrelación Colombo-Venezolana, es de especial consideración su población flotante, que aspira radicarse bien sea en la ciudad, o en cualquiera de los dos países.

Parece evidente que se estime en general que hay más oportunidad en la ciudad capital, sobre todo por lo que respecta a los ingresos. Es innegable el predominio de Cúcuta sobre los municipios vecinos, por lo tanto es preciso buscar una distribución más uniforme dentro de éste ámbito Metropolitano y buscar proyecciones de ayuda y de una mejor utilización de los recursos del área.

b. Alcance de los Estudios:

No obstante las limitaciones de tiempo, principalmente, que tiene el Estudio, por cuanto que las facultades extraordinarias que el Legislativo le otorgó al Ejecutivo Municipal tienen un término de CIENTO VEINTE (120) días, el Alcance del Trabajo es muy ambicioso y consiste en desarrollar los siguientes temas:

I – PLANTEAMIENTOS GENERALES DEL DESARROLLO METROPOLITANO.

a. Necesidad de un Plan de Conjunto:
   1. Consideraciones Generales,
b. Definición e identificación del ámbito metropolitano:
   1. Situación Fronteriza.
   2. Inter-relación entre Cúcuta y su área de influencia.
      2.1. Villa Rosario.
      2.2. El Zulia y San Cayetano.
      2.3 Bochalema.
c. Bases jurídicas existentes:
   1. Bases constitucionales.
   2. Bases legales.
   3. Antecedentes en Colombia.
   4. El interés Metropolitano.
   5. El interés Municipal.
d. Programación de actividades especiales dentro del ámbito definido como Metropolitano:
   1. Integración de Servicios Públicos.
   2. Integración de Servicios Técnicos.
e. Recomendaciones.

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une

II – PLANTEAMIENTOS GENERALES PARA EL PLAN FISICO DE DESARROLLO URBANO.

a. Consideraciones Urbanísticas:
   1. Recuento histórico - urbanístico y crecimiento físico de la ciudad. Estructura Urbana.
   2. Bases de zonificación y usos de la tierra.
   3. Densidades e índices de ocupación.
   4. Alturas de edificios e índices de construcción.
   5. Vialidad.
   6. Areas de reserva de uso comunal.
   7. Areas especiales.

b. Perímetros:
   1. Perímetro Sanitario.
      1.1. Perímetro actual de servicio de agua.
      1.2. Perímetro actual de servicio de alcantarillado.
   2. Perímetro Urbano:
      2.1. Perímetro actual.
      2.2. Perímetro posible (2.2.1. Por relieves). (2.2.2. Por posibilidades de servicios)
   3. Perímetro Suburbano:
      (3.1. Usos agrícolas)
      (3.2. Parcelaciones)

c. Zonificación.
   1. Zonas residenciales.
   2. Zonas comerciales y de oficinas.
   3. Zonas industriales.
   4. Zonas mixtas.
   5. Zonas verdes.
   6. Zonas especiales:
      6.1. Zona central.
      6.2. Zona franca.
      6.3. Zonas de erosión y reforestación.
   7. Zonas institucionales.

d. Sistema Vial:
   1. Vías internacionales.
   2. Vías intermunicipales.
   3. Vías arterias.
   4. Vías locales vehiculares.
   5. Vías peatonales.
   6. Vías para bicicletas.

e. Recomendaciones Generales.

III – CODIGO DE URBANISMO.

a. Glosario.
b. Plano de zonificación.
c. Reglamento de zonificación.
d. Reglamento de lotificación.
e. Plan vial y su reglamento.
f. Mecanismos de aplicación, control y tramitación.
g. Aspectos Administrativos y legales.
h. Planes específicos.
i. Fondos.

I.- PLANTEAMIENTOS GENERALES DEL DESARROLLO METROPOLITANO

a. Necesidad de un Plan de Conjunto

1. Consideraciones Generales

En Colombia hace muy pocos años se ha empezado a hablar de la creación de Areas Metropolitanas y su concepto se asimila solamente a las cuatro grandes ciudades del país; pero la realidad es que muchas de las ciudades intermedias están en una situación que demandan ser tratadas con planteamientos urbanísticos y de desarrollo general de conjunto, con su área de influencia. Este es el caso de Cúcuta, como ya se anotó anteriormente.

Las ciudades cuando adquieren un determinado tamaño físico y poblacional y especialmente cuando se convierten en centralizadoras de

Fondo Regional
BIBLIOTECA PUBLICA
Patrimonio que nos une...

OFICINA DE PLANEACION MUNICIPAL

CODIGO DE URBANISMO
CUCUTA 1975

NORTE DE SANTANDER
EN COLOMBIA

Y=1'054.200

Y=1'226.000

X=1'519

Rio Catatumbo

CESAR

VENEZUELA

MUNICIPIO DE CUCUTA

DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER

Sardinata

Zulia

Gramalote

San Cayetano

SAN JOSE DE CUCUTA

Villa del Rosario

Rio Zulia

Rio Táchira

BOLIVAR

Bochalema

Cucutilla

Pamplonita

Rio Pamplonita

Pamplona

N

SANTANDER

X=1'2545

Y=1'054.200

Y=1'226.000

BOYACA

CUCUTA EN EL
NORTE DE SANTANDER

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

la actividad económica y política. son la causa del crecimiento de centros urbanos periféricos; los cuales se convierten en receptores de migraciones, que buscan las oportunidades de empleo, educación, salud y recreación de la ciudad grande. En muchas ocasiones por otro lado, la ciudad pequeña ofrece arrendamientos y terrenos más económicos y presentan además, condiciones aptas para la ubicación de industrias o de actividades comerciales y turísticas, que sirven de complemento a la ciudad mayor; tal es nuevamente el caso de Cúcuta.

El urbanismo tradicional, en numerosas ocasiones en el pasado, pretendió resolver los problemas de las ciudades estudiando solo el territorio de su propia jurisdicción municipal; cuando estudiaba el área de influencia, lo hacía como información para explicar los fenómenos y problemas que se presentaban, pero le daba poca importancia al tratamiento de conjunto. Esta visión recortada tiene como orígen el concepto muy arraigado de la autonomía municipal; por el contrario, es notorio advertir que a nivel internacional se suscriben convenios de integración y se renuncia a principios que tienen relación con la nacionalidad misma; porque se ha comprendido que en el mundo actual nadie puede actuar aislado. Es paradójico que la integración entre países sea relativamente más fácil que entre municipios. Por ejemplo en nuestro ambiente la integración Andina.

Salvo en contadas ocasiones el Municipio colombiano aloja una población tan escasa, en comparación con el tamaño de su territorio, que no puede considerarse como "Unidad de Desarrollo". El territorio municipal hace parte por lo general de una micro-región natural más amplia y su población es apenas una parte proporcional del mercado de los bienes y servicios que se producen y se prestan en su centro urbano.

La gran mayoría de los centros urbanos del país están asentados sobre el territorio de su propio municipio; pero empieza a ser frecuente y cada día lo será más, que un centro urbano al crecer llegue a confundirse con el centro urbano del municipio vecino; tal como sucede en Cúcuta con Los Patios y Lomitas, administrativamente dependientes de Villa del Rosario.

Lo que caracteriza un desarrollo metropolitano es el permanente y recíproco flujo de personas, bienes y servicios entre dos o más poblaciones, cuya estructura física sea continua o semicontinua. Esta situación, conocida entre nosotros desde hace mucho tiempo, era considerada como un fenómeno propio de los países desarrollados e industrializados; solamente, cuando empezamos a advertir que también en América Latina ciudades como San Pablo, Buenos Aires, Ciudad de México y otras, ya afrontan situaciones similares, empezamos a preocuparnos por el planeamiento de nuestras ciudades en forma conjunta con su área de influencia.

La experiencia actual nos muestra que muchas de nuestras ciudades se expanden en territorio de los municipios vecinos, a veces para beneficio, en otras ocasiones para perjuicio. Es frecuente que los centros urbanos periféricos tengan que afrontar los costos sociales de una población que dá a la ciudad núcleo su fuerza de trabajo. En ocasiones instalaciones tan importantes como un aeropuerto, un club social, colegios privados, cementerios, etc., se ubican en los municipios periféricos. También es usual que las empresas de servicios favorezcan solo a la población de la ciudad núcelo, en tanto que los municipios periféricos carecen de los más indispensable.

Uno de los fenómenos más característicos de nuestra época, no solo en nuestro país,sino en otras partes del mundo, es el que se ha denominado CONURBACION. El campo se urbaniza y las ciudades al crecer se unen con otras hasta conformar inmensas áreas urbanas de poblaciones yuxtapuestas. El caso más notable es el de la región de Nueva York, al cual se le ha denomiando también Megalópolis, término que por extensión se le ha aplicado a otras grandes conurbaciones. En Colombia aparte de Bogotá que formó el Distrito Especial y hoy tiene relaciones muy estrechas con municipios de La Sabana; Medellín que se unió prácticamente con Bello, Itagüí y Envigado, pero irradia todo el Valle de Aburrá y ya se piensa en el Valle de Rionegro; Cali con Yumbo y Jamundí; Barranquilla con Soledad y Puerto Colombia; Pereira y Dosquebradas; Manizales y Villa María; Bucaramanga con Girón y Floridablanca; también presenta a escala

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

menor; pero muy importante, fuertes tendencias de CONURBACION. Cúcuta, igualmente está en condiciones similares.

Es necesario superar los problemas surgidos ante los primeros planteamientos hechos en Colombia sobre áreas metropolitanas y resolver los conflictos presentados por quienes defienden la autonomía municipal. Como se explica más adelante ella no está amenazada; por el contrario, cada municipio deberá aumentar su participación en los estudios y aplicación de las soluciones, para una mejor conservación de los derechos, autonomías y del bien público, o bien común, que debe ser el afán principal.

Finalmente, de acuerdo con lo descrito antes, se quiere observar con énfasis el error de planear hoy en día aisladamente una ciudad, cuando existe una serie diversa de intereses entre municipios vecinos; si los problemas son comunes y compartidos, las soluciones tienen que serlo también.

b. Definición e Identificación del Ambito Metropolitano

Para definir un ámbito metropolitano se deben tener en cuenta los siguientes factores:
– Que exista un centro urbano de considerable dimensión asentando sobre la jurisdicción de varios municipios.

– Que el área urbana sea continua o semi-continua, por lo menos en dos de ellos.

– Que exista primacía de uno de los municipios, sobre los demás.

– Que haya un permanente y recíproco flujo de personas, bienes y servicios entre el municipio núcleo y los periféricos.

– Que el 65º/o de la población no se dedique a actividades exclusivamente agrícolas (agricultura, ganadería, caza, pesca).

Cuando se dice "de considerable dimensión", nadie ha establecido su tamaño, ni su densidad; sin embargo, se acepta que sea un asentamiento autosuficiente, un centro con actividades sociales, culturales, políticas o económicas tan importantes, que sean la causa del crecimiento, o del interés especial, que hayan adquirido los periféricos. El tamaño, por grande que sea, no le da el carácter metropolitano; lo da la centralidad del municipio con relación a los otros y las relaciones dependientes entre todos (1), es característica esencial la continuidad o semi-continuidad de su área urbana en el territorio de varios municipios; porque en lo que aparentemente es una ciudad, sus diferentes sectores se rigen por acuerdos y autoridades diferentes, cada una de las cuales exige el respeto de su autonomía. La población por su parte no obedece a los mismos principios; aduciendo la libertad de movimientos de un país democrático, disfruta de toda el área, sin importarle la autonomía. Las gentes buscan indiscriminadamente su lugar de residencia, sitios de recreación, planteles educativos, empresas para trabajar y en general, utilizan toda el área según su conveniencia. (2).

El permanente y recíproco flujo de personas, bienes y servicios es consecuencia de los otros condicionantes, debido a que la proximidad física, o la continuidad proporcionan las oportunidades para establecer los flujos y la ciudad se comporte como un todo; a pesar de pertenecer a varios municipios administrativamente independientes.

Al identificar un Area Metropolitana, especialmente si se piensa en la creación de una entidad para promoción de su desarrollo, debe considerarse la micro-región geográfica y no solamente que los municipios cuyos asentamientos urbanos la formen sean continuos o próximos. Tratando la micro-región en conjunto, aún en el caso de que existan centros urbanos alejados, con una vinculación relativa con el municipio núcleo, será más fácil orientar el uso de los recursos y prevenir problemas futuros resultantes del crecimiento inevitable.

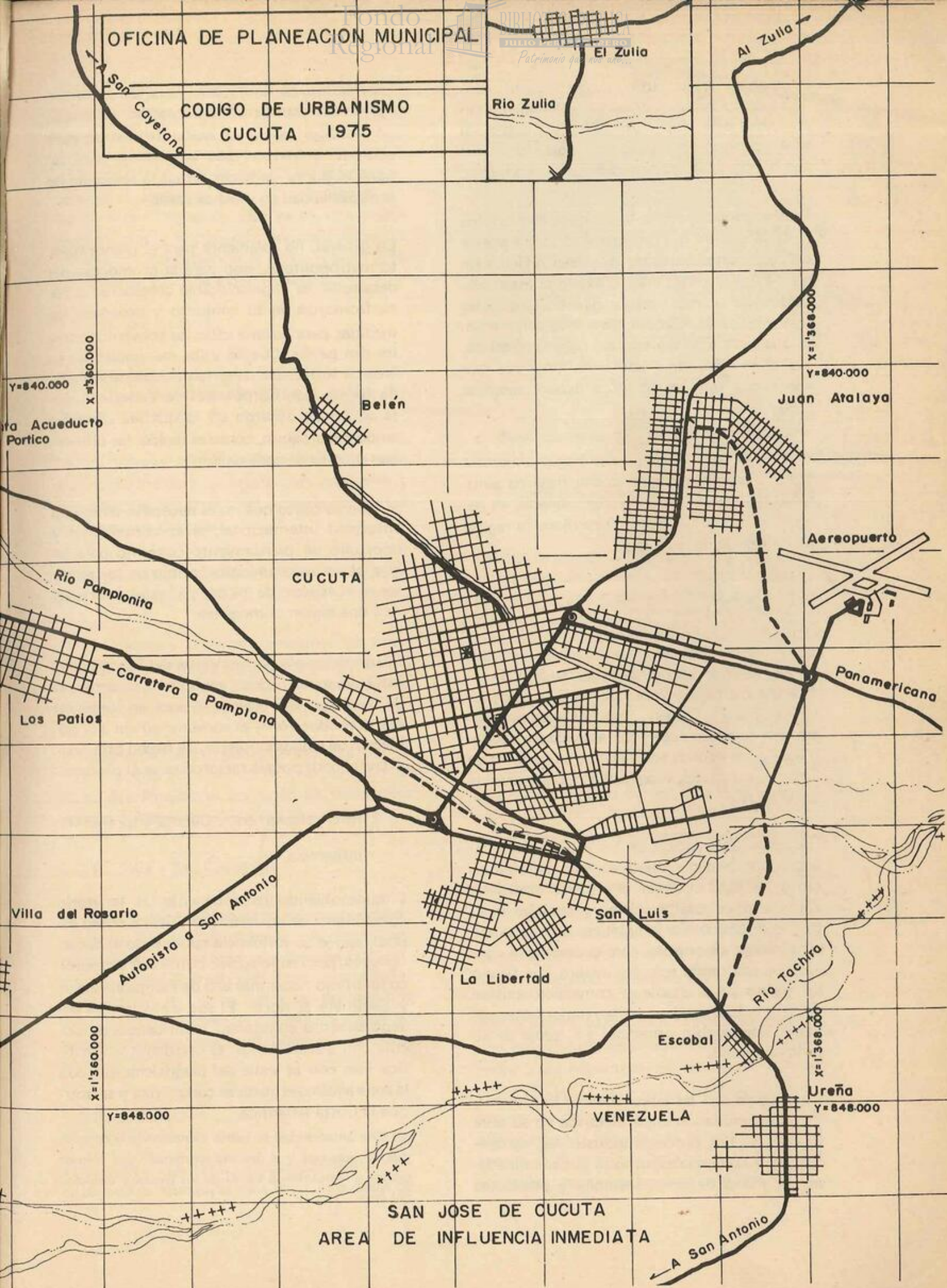
(1) El nombre " metropolitano " se tomó de la dependencia de las colonias con relación al poder central en Europa .

(2) Se observa pues, que la población busca algún tipo de integración pero que es difícil de encontrar las vías legales para llegar a acuerdos y conseguirla .

Fondo Regional

OFICINA DE PLANEACION MUNICIPAL

CODIGO DE URBANISMO
CUCUTA 1975



Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

A pesar de que Cúcuta y sus centros urbanos vecinos, no tienen aún, una manifestación tan evidente del área metropolitana, como en otras ciudades del país, es necesario pensar desde ahora en el tratamiento de conjunto.

Debe hacerse, porque hay signos muy claros de la iniciación del proceso y es mejor prever las situaciones antes de que sean difíciles de resolver. Por otra parte, si existe la intención de legislar a nivel nacional sobre entidades metropolitanas, Cúcuta tiene que estar atenta a la letra y al espíritu del proyecto, así como al proceso de discusiones, toda vez que ahora o a muy corto plazo deberá acogerse a ella.

Aún en el caso de que no se llegue a expedir la ley y por lo tanto, no se cree ninguna autoridad metropolitana; de todas maneras, es necesario identificar el área inmediata, la región de influencia de la ciudad.

1. Situación Fronteriza

La situación fronteriza se relaciona con dos circunstancias: En primer lugar, su área de influencia ocupa los Valles de los Ríos Pamplonita, el Zulia y Táchira, comunes a los dos países. En segundo lugar, las actividades económicas y los hechos sociales que se suceden en uno de los países, repercuten necesariamente en el otro.

Haciendo obstracción de los límites nacionales y considerando objetivamente los valles citados, es fácil observar una plena identificación social, cultural, histórica, geográfica, étnica y económica. En la práctica, sin que exista ningún tipo de entidad para el desarrollo conjunto y utilizando solo los medios que tienen los países para establecer convenios, existen ya en la actualidad hechos tan importantes como el intercambio comercial y el canje de algunos servicios.

De acuerdo con las circunstancias los dos países intercambian energía eléctrica en su área fronteriza. Los procesos industriales, agropecuarios y comerciales, utilizan indiscriminadamente mano de obra, insumos y productos intermedios de uno y otro país. En el consumo de los productos la población aprovecha las ventajas de la situación fronteriza para comprar y vender. Las familias se mezclan hasta el punto de hacer difícil la selección de la nacionalidad en muchos casos.

En general, no solamente para el planeamiento metropolitano; sino para la promoción del desarrollo, es imprescindible considerar la zona fronteriza en su conjunto y proponer las medidas para llevar a cabo los convenios entre los dos países. Cúcuta y los municipios de su área de influencia deberían vincularse, en alguna forma, con Corpoandes de Venezuela, para actuar de acuerdo en lo que sea común a ambos; guardando, como es lógico, las diferencias propias de cada país.

Si bien es cierto que no es necesario tener una autoridad internacional; si es conveniente y oportuno un planeamiento conjunto para lograr el aprovechamiento óptimo de los recursos en el espacio de los dos países que pertenece a una región homogénea.

El uso del suelo en los Valles del Pamplonita, del Zulia y del Táchira, requiere la celebración de acuerdos para integrar el área; en forma tal que la producción y el consumo sirvan a la población de ambos países(3). De hecho está ocurriendo, pero podría racionalizarse el proceso.

2. Inter-relación entre Cúcuta y su área de influencia.

Circunscribiéndonos solamente al territorio colombiano, se advierte que Cúcuta, como capital, ejerce su influencia sobre todo el departamento, pero en lo social, cultural y económico su influjo no va más allá de Pamplona al sur y Sardinata al norte. El sur y el suroeste del departamento comparten la influencia de Cúcuta con Bucaramanga; el occidente se identifica más con el Valle del Magdalena que con la zona andina; el norte se caracteriza y se acerca a la Costa Atlántica.

(3) Con anterioridad se había mencionado la comunidad de intereses y el uso indiscriminado que colombianos y venezolanos hacen de los bienes y servicios del área .

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

Para los objetivos propios de este documento, lo que interesa es el área de influencia inmediata. El primer factor de identificación está dado por los municipios colindantes. Entre ellos, un nuevo análisis nos lleva a seleccionar solamente aquellos cuyos asentamientos urbanos están tan cerca, que ya existen flujos permanentes y recíprocos; presumiéndose un proceso de conurbación a corto plazo; Villa del Rosario, El Zulia y San Cayetano.

2.1 Villa del Rosario

Villa del Rosario tiene características especiales y múltiples para identificarla dentro del área metropolitana de Cúcuta.

– Sus valores históricos han hecho de este municipio el sitio privilegiado para reuniones y eventos que en otras circunstancias deberían realizarse en Cúcuta.

– Su ubicación intermedia entre Cúcuta y San Antonio.

– Los Patios y Lomitas, asentamientos urbanos pertenecientes a la jurisdicción municipal de Villa del Rosario, están más vinculados a Cúcuta que a su propia cabecera.

– Aparte de los tres puntos antes enunciados, hay uno solo que justifica la incorporación de Villa del Rosario al conjunto de municipios metropolitanos: su ubicación fronteriza.

2.2 El Zulia y San Cayetano.

El Zulia y San Cayetano son menos evidentes, pero igualmente importantes; sus centros urbanos están tan próximos a Cúcuta que muchas personas viven en uno y trabajan en otro, indistintamente. Si las tasas de crecimiento continúan, es posible pensar en una unión física de sus asentamientos urbanos a mediano plazo.

2.3 Bochalema.

En cambio Bochalema, aunque colindante con el territorio municipal de Cúcuta y a pesar de los naturales flujos establecidos entre las dos poblaciones, podría no incorporarse al área metropolitana; al no estar dentro del área de influencia inmediata.

La definición e identificación del área de influencia inmediata se hace tanto con el fin de proporcionar el marco de referencia para el planeamiento conjunto; como para delimitar la eventual entidad, que vaya a crearse para promover el desarrollo de conjunto y establecer los vínculos con las autoridades venezolana en lo que sea de conveniencia mutua.

c. Bases Jurídicas existentes

1. Bases Constitucionales.

Dentro de la Constitución Nacional los municipios son, con los departamentos, las entidades territoriales o divisiones político-administrativas, necesarias para la racional distribución de las funciones gubernamentales. Los municipios son la célula básica, en tanto que los departamentos son entidades intermedias, que sirven de canal de la acción nacional y de coordinadores de las actividades locales.

Considerados como entidades territoriales, todos los municipios tienen la misma importancia, a pesar de las grandes diferencias que tengan en extensión y en número de habitantes.

En cambio, si se les considera como empresas de servicios, su población, recursos fiscales e importancia económica, sí son condicionantes suficientemente fuertes para dotarlos de diferente régimen administrativo.

Ahora bien, si varios municipios se encuentran ubicados dentro de una microregión común a todos o sus respectivos asentamientos urbanos están unidos o muy cerca unos de otros; no solamente deben diferenciarse en su régimen administrativo, sino que es necesario, o por lo menos conveniente, facilitarles la forma de agruparse en algún tipo de entidad, que les

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

respete su autonomía; pero los integre para el estudio y solución de problemas comunes.

Hasta 1968, esta posibilidad estaba tácita en el Art. 7o.(4) de la Constitución Nacional. El Art. 198o. lo desarrolló expresamente en la reforma de ese año, que hasta entonces solamente decía:

"La Ley podría establecer diferentes categorías de municipios de acuerdo con su población, recursos fiscales e importancia económica, y señalar distinto régimen para su administración."

Los intentos por desarrollar este artículo no han tenido éxito. Es cierto que, individualmente, las condiciones de cada uno de ellos exigen un tipo de administración diferente; pero como no son hechos aislados, sino partes integrantes de un conjunto, la clasificación puede hacerse de varias formas.

En vez de clasificarlos como "grandes", "mediano" y "pequeños" o darles nombres arbitrarios tales como "de primera categoría", de "segunda" y otras más, bien puede pensarse que la importancia económica, debe aplicarse a la relación que existe cuando varios municipios, grandes y pequeños, se asientan dentro de una misma micro-región, a muy corta distancia y por consiguiente con influencias recíprocas entre unos y otros.

Dada la confusión entre los tratadistas, la reforma de 1968 quiso aclarar este aspecto y agregó dos incisos al Art. 198o. :

— "Para la mejor administración o prestación de servicios públicos de dos o más municipios del mismo departamento, cuyas relaciones den al conjunto las características de un área metropolitana, la ley podrá organizarlos como tales, bajo autoridades y régimen especiales, con su propia personería, garantizando una adecuada participación de las autoridades municipales en dicha organización. Corresponde a las Asambleas, a iniciativa del gobernador y oída previamente la opinión de los Concejos de los municipios interesados, disponer el funcionamiento de las entidades así autorizadas."

— "La ley establecerá las condiciones y las normas bajo las cuales los municipios pueden asociarse entre sí para la prestación de los servicios públicos. Las asambleas, a iniciativa del gobernador podrán hacer obligatoria tal asociación, conforme a la Ley citada, cuando la más eficiente y económica prestación de los servicios así lo requieran."

Se configuran pues, dos sistemas diferentes: áreas metropolitanas y asociaciones de municipios. En el presente documento nos ocuparemos especialmente del primer sistema, sin perjuicio de considerar la segunda alternativa, de acuerdo con lo que más adelante se expresa.

Todo parece indicar que la introducción del inciso sobre las Areas Metropolitanas, por el detalle que contiene, limita su aplicación; una norma constitucional tiene que ser amplia dentro de un concepto muy claro. Hay quienes sostienen, por ejemplo, que este inciso es innecesario, dado que el Art. 7o. de la C.N. Dice:

Art. 7o. — "Fuera de la división general del territorio habrá otras dentro de los límites de cada departamento, para arreglar el servicio público."

"Las divisiones relativas a lo fiscal, lo militar, la instrucción pública, la planificación y el desarrollo económico y social podrán no coincidir con la división general."

En todo caso, la reforma está vigente y es más práctico tratar de legislar dentro de la norma existente, aunque sea con limitaciones, que reformar de nuevo la Constitución. El Art. 198o. limita la función a la mejor administración o prestación de los servicios públicos; pero obviamente ello implica la planeación metropolitana y si se dudara de esta posibilidad, puede argumentarse que el Art. 7o. lo permite.

Tienen que ser municipios del mismo departamento, por la dificultad de crear algún tipo de autoridad sobre asuntos de municipios sujetos

(4) Ver texto en la página .

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

a regimenes departamentales distintos. En el futuro seguramente habrá que encontrar la forma de hacerlo, cuando se dé el caso (5) aplicando principios como los ya establecidos en asuntos más difíciles de competencia internacional, como es el caso de la integración existente con San Antonio y Ureña.

La ley que desarrolle la norma debe definir el tipo de autoridad y el régimen especial de estos municipios organizados conjuntamente.

No es una nueva entidad territorial entre el Municipio y el Departamento, sino que parece ser más bien un establecimiento público directo, en cuyos órganos de administración tienen "adecuada representación los municipios respectivos." Lo que sucede es que con el proceso de integración se debe delegar en el área metropolitana, como entidad conjunta, aquellos aspectos más importantes, comunes a todos; cada uno conserva lo que es de interés local y está representando en la junta o concejo metropolitano para vigilar los términos de su delegación.

Las asambleas, a iniciativa del gobernador, podrán disponer el funcionamiento. O sea, que la ley debe dar la norma general y las asambleas solamente disponen el funcionamiento si consideran que en su departamento debe existir un área metropolitana. Como se trata del bien común y una mejor administración o prestación de servicios, los municipios son solamente oídos; esta condición no es tan débil como parece, dado que es de suponer que las circunstancias tienen que ser muy graves para que el gobernador solicite la creación y la Asamblea expida la ordenanza, si la opinión de los municipios es adversa.

2. Bases Legales.

Hasta la fecha no existen. Ha habido cuatro intentos, ninguno de los cuales tuvo éxito. El Comité operativo nombrado por el Dr. Carlos Lleras Restrepo, para preparar un proyecto de ley sobre reforma urbana, consideró que con base en el Art. 7o. de la Constitución Nacional podrían incluirse aspectos metropolitanos. Del análisis del proyecto se concluyó que debía excluirse esta parte; porque el Art. 7o. no le daba el fundamento necesario; las bases del Comité Operativo se tomaron para adicionar el Art. 198o.

En 1969 en el nuevo proyecto de ley sobre reforma urbana, se incluyó otra vez lo relacionado con áreas metropolitanas. Tampoco fué aprobado, entre otras cosas, porque la estructura de estos proyectos de ley, que pretenden resolver todos los problemas urbanos, van al fracaso y se pierden iniciativas importantes incluidas desafortunadamente en ellos, como es la creación de áreas metropolitanas.

Un tercer intento se hizo en el mismo año, redactando un proyecto de ley que consideraba exclusivamente el tema de las áreas metropolitanas. Si fué presentado no dió tránsito; el hecho real es que tampoco pudo desarrollarse la norma constitucional. El proyecto fué criticado, entre otras, por las siguientes razones:

— Definía la entidad metropolitana con las características de un establecimiento público; pero le daba una estructura de entidad territorial.

— Le daba funciones que sobrepasan las que otorga el Art. 198o.

— Daba al Alcalde del Municipio núcleo un superpoder inconveniente, al señalar que era igualmente alcalde metropolitano y presidente del concejo metropolitano.

— Dentro de las normas administrativas usuales, es inconveniente, al señalar que era igualmente alcalde metropolitano y presidente del concejo metropolitano.

— Dentro de las normas administrativas usuales, es inconveniente, que quien preside un concejo directivo, sea al tiempo ejecutor de sus decisiones.

En 1974 el señor Ministro de Gobierno presentó a la consideración del Congreso un nuevo proyecto que, aprovechando las experien-

(5) Flandes y Girardot, Cartago y Pereira, etc.

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

cias anteriores, se limita a lo dispuesto por la Constitución, dentro de una estructura más racional. Desafortunadamente, fué presentado con otros tres proyectos complementarios de éste y solo pudo ser expedido el de asociación de municipios (Ley 1a. de 1975) (6)

De acuerdo con el texto del proyecto, Cúcuta no quedaría incluída como área metropolitana por su tamaño poblacional. En el Art. 3o. exige entre otros requisitos:

"Que la población urbana de uno de ellos sea superior a los 250.000 habitantes y el conjunto cuente con un mínimo de 350.000, de acuerdo con la certificación del Departamento Administrativo Nacional de Estadística".

Sin embargo, esta cifra no puede considerarse como absoluta y dado que aún no es Ley de la República, bien puede sugerirse una población menor; siempre y cuando se configure la necesidad para ciudades como Cúcuta y los centros urbanos del área de influencia. Otros asentamientos urbanos, en condiciones similares a las de Cúcuta (Manizales, Pereira y Armenia, por ejemplo), van a proponer modificaciones en este sentido (7); mientras tanto, sería conveniente pensar en la creación de una asociación de municipios, que analice la situación y recomiende lo que sea más aconsejable (8).

3. Antecedentes en Colombia.

Las dos primeras experiencias de importancia ocurrieron en la década del cincuenta por la anexión de municipios a Bogotá para constituir el Distrito Especial, con régimen propio, diferente del ordinario señalado en la Ley 4a. de 1913 (Código de Régimen Político y Municipal) y el caso de Tunja, sin la condición anterior.

Los municipios anexados a Tunja, por el escaso volúmen de población del conjunto, no ha tenido ninguna dificultad. En Bogotá en cambio, si pueden advertirse por lo menos dos hechos de importancia:

— Soacha, que tiene continuidad urbana con el Distrito, se mantiene como municipio independiente.

— Se suprimieron las autoridades municipales de Usaquén, Suba, Engativá, Fontibón, Bosa y Usme y hace pocos años, se vió la necesidad de sub-dividir a Bogotá, incluso el núcleo inicial, en alcaldías menores para desconcentrar la administración distrital.

Otro antecedente importante ocurrió en 1966 con la creación de "Municipios Asociados del Valle de Aburrá" - MASA -; acogiéndose a la norma general del poder de asociación; no solamente se le consideró como entidad legalmente constituída sino que, por una ley, se le otorgaron facultades tan importantes como las de imponer y recaudar, con jurisdicción coactiva, el impuesto de Valorización. La ley de asociaciones no es necesaria para que existan, sino para promoverlas, unificar el sistema y darles mayor respaldo.

Otras asociaciones se crearon, pero no han tenido la organización ni prestado los servicios de MASA. Hoy, con base en la Ley 1a. de 1975 se están gestando y constituyendo asociaciones de municipios en casi todos los departamentos.

En otros países, ambos casos son frecuentes.

Las grandes ciudades, para complementar su acción y ayudar al desarrollo de las ciudades periféricas, se constituyen en Areas Metropolitanas. Su forma de operar es tan diversa que sería difícil describirla en el recortado espacio de este documento. En todos los casos se trata de una autoridad conjunta para lo general y autoridades locales para lo particular; en cada caso las modalidades están en armonía al tipo de ciudad y con el régimen político administrativo del país.

(6) Los otros dos versaban sobre "planeación departamental y municipal" y sobre "juntas asesoras locales" (Alcaldías Menores) .

(7) Se anexa el Proyecto de Ley, para estudio y discusión .

(8) Se anexa copia de la Ley 1a. de 1975 .

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

Las asociaciones se caracterizan por agrupar ciudades intermedias, en las cuales ninguna ejerce liderazgo sobre las demás; es un tipo de organización complementaria para aquellos aspectos que, individualmente, ninguna puede desarrollar con eficacia. Hay dos formas: agrupar municipios o agrupar servicios; con la primera forma se dá una sola asociación para varios servicios, con la segunda pueden darse muchas asociaciones, pero una para cada servicio.

4. El Interés Metropolitano.

Es bien sabido que cuando hay una comunidad de intereses, el bien común prima sobre el individual. Esta norma constitucional no se aplica sólo a las personas, sino también a las entidades; el municipio, por autónomo que sea, debe acogerse a ella, se expresó anteriormente que existe un espacio homogéneo formado por los Valles del Pamplonita, el Zulia y el Táchira, ubicado en territorio de los dos países. Esto quiere decir que el interés metropolitano sobrepasa, de lado y lado, el espacio nacional.

Se expresó igualmente, que es posible y necesario establecer convenios de servicios recíprocos y que en la práctica se están realizando. Este proceso puede y debe racionalizarse, guardando el natural respeto de las soberanías de Venezuela y Colombia.

En lo que se relaciona con los municipios del territorio de Norte de Santander, se considera "de interés metropolitano" todo lo que tenga que ver con más de un municipio; especialmente la vialidad, el sistema de transporte y los servicios públicos, en toda la amplitud de la palabra.

5. El Interés Municipal.

El municipio, como entidad territorial consagrada constitucionalmente, continúa manteniendo su autonomía. Aún para la celebración de convenios con los otros municipios, sus autoridades tienen que ser oídas y sus opiniones tenidas en cuenta. Los casos de conflicto, por motivos de interés común, deberán ser resueltos por la Gobernación del Departamento, en su carácter de entidad superior.

Sin embargo, cuando los municipios acuerden crear una entidad conjunta o la ley la determine (asociación de municipios o área metropolitana), cada uno de ellos delegará las funciones que se consideren del caso y supervigilará su ejecución.

Por exclusión, será de interés municipal lo que el municipio no delegue en la autoridad conjunta, de conformidad con las facultades que lo otorga la Ley 4a. de 1913, sobre Régimen Político y Municipal. En resúmen, el interés municipal se identifica con lo que es propio de la población y el territorio del Municipio y el interés metropolitano, lo que interesa a más de uno de los municipios del área.

d. Programación de Actividades Especiales dentro del Ambito definido como Metropolitano.

Mientras se desarrollen los Arts. 7o. y 198o. de la Constitución Nacional, hay que pensar en unir de alguna manera las voluntades de todos los municipios; probablemente en una asociación, para la cual se tiene respaldo legal. Es necesario unir las voluntades y si es el caso, ejercer las facultades que la propia Constitución otorga a las Asambleas para hacerlas obligatorias "cuando la más eficiente y económica prestación de los servicios así lo requiera." En áreas de frontera no queda la menor duda de que debe existir una autoridad, lo suficientemente apta, para mantener armónicas las relaciones entre los países.

Además, al comienzo se expresó la necesidad del planeamiento de conjunto y la urgencia de integrar acciones intermunicipales, para unificar los criterios en todo el área, promover su desarrollo y prepararla para servir mejor como puerta importante del país.

Como consecuencia se recomiendan dos acciones diferentes, pero complementarlas: Integración de servicios técnicos e Integración de servicios públicos.

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

1. Integración de Servicios Técnicos.

Estudiar y analizar cuidadosamente un proyecto de ley de áreas metropolitanas, adaptado a las condiciones y necesidades de Cúcuta y de los municipios de su área de influencia. La única condición que no se cumple por ahora, es la de tamaño poblacional; sin embargo, cuando se fijaron las cifras de 250.000 habitantes urbanos para el municipio núcleo y 350.000 para el conjunto, se quiso hablar de una magnitud; pero en ningún momento, de una cifra que obedeciera a una regla matemática.

Bien puede ser una población menor, siempre que se justifique la organización metropolitana. Cúcuta y sus municipios vecinos, necesitan aunar esfuerzos con Bucaramanga, Cartagena, Manizales, Pereira y Armenia, entre otras, para recomendar a sus parlamentarios un proyecto de ley acorde con sus circunstancias.

Sin esperar a que se constituya un área metropolitana, debe elaborarse un estudio de conjunto, que permita a todos los municipios del área de influencia inmediata contar con bases seguras para su crecimiento físico y su desarrollo económico y social. Las normas urbanísticas que se están recomendando para Cúcuta, deben estudiarse para todo el conjunto de Municipios, adaptándolas en cada uno, de acuerdo con las circunstancias y condiciones.

El estudio de conjunto debe constar, por lo menos de:

— Municipios. — Determinación de los municipios que constituyen el área de influencia inmediata o metropolitana. Grado actual de desarrollo. Posibilidades futuras, teniendo en cuenta sus condiciones urbanas específicas y las de la región donde se ubica. Papel que desempeñan dentro del conjunto (Vocación).

— Usos del suelo. — Tomando como base el papel que cada municipio y su respectivo asentamiento urbano desempeña, definir los grandes usos del suelo metropolitano. Se trata de tomar el área con el mismo criterio que se toma una gran ciudad, haciendo caso omiso por el momento, de las divisiones político-administrativas.

— Adopción. — Recomendar las estrategias y los mecanismos prácticos para lograr que cada municipio analice las medidas que debe adoptar para la fijación de los usos del suelo y la implantación de instrumentos de control.

Si, por el bien general metropolitano, algún municipio se ve disminuído en sus recursos financieros por el papel que le corresponde, deben encontrarse las medidas de obtener transferencias de aquellos que queden beneficiados (9).

2. Integración de Servicios Públicos.

El estudio tiene que definir cuáles servicios deben ser metropolitanos y cuáles de competencia exclusivamente municipal. De acuerdo con las experiencias de las ciudades mayores del país, se recomienda que los diferentes servicios prestados por las denominadas empresas públicas (Acueducto, alcantarillado, energía, teléfono, Central de Abastos, Matadero, aseo, etc.) deben dejar de ser del municipio núcleo y pensar en ser empresas metropolitanas

Como consecuencia de los servicios metropolitanos y con base en los usos generales del suelo, aparecen numerosas obras, especialmente viales o de ampliación de servicios de suministro de agua y otros que interesan a más de uno de los municipios; éstas deben ser financiadas, construídas, y administradas conjuntamente; obviamente, todo esto requiere los instrumentos legales y los mecanismos institucionales para prestar los servicios y ejecutar las obras de carácter metropolitano. Se recomiendan las siguientes alternativas:

— Entidades de Cúcuta. — Aquellos tipos de obras o de servicios que cuentan con una enti-

(9) Es posible que el interés común exija, por las condiciones especiales, definir en un municipio usos industriales o comerciales, que le proporcionen beneficios fiscales; en tanto que otro puede tener vocación crecreacional, con menores posibilidades fiscales .

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

dad sólida, directa o descentralizada, ya establecida para Cúcuta, podría ampliar sus operaciones a los municipios periféricos, previo convenio o contrato elevado a la categoría de escritura pública.

– Entidades Departamentales. – El Departamento de Norte de Santander, por ser la entidad jerárquica inmediatamente superior a todos los municipios, podría ser también, quien tome bajo su cargo los servicios o las obras, si existen entidades directas o descentralizadas que puedan administrarlos, sin desatender el resto del departamento.

– Entidades especiales. – Dado que las instituciones que ejecutan obras o prestan servicios pueden llegar a tener un volúmen de operaciones considerables y en algunos casos requieren de agiliad administrativa, se requiere la creación de entidades especiales, en las cuales concurran como socios el departamento y el municipio. Cuando se trate de un servicio nacional, pueden hacerse los convenios del caso para que participe la respectiva entidad nacional.

Con este criterio se han creado las empresas de desarrollo urbano de Barranquilla y Bucaramanga. En la primera son socios el Instituto de Crédito Territorial, el Instituto para el Desarrollo del Atlántico y las Empresas Públicas Municipales. En Bucaramanga solo el Instituto de Crédito Territorial y las Empresas Municipales. Las bases legales que les dieron origen y la conveniencia para constituírlas, son fundamentos suficientes para adoptarlas al nivel de inter-municipales.

Dentro de las limitadas condiciones repetimos de tiempo, del presente documento y teniendo en cuenta, que el objetivo básico no era el estudio metropolitano, sino las normas urbanísticas, no se consideró necesario estudiar específicamente la programación de actividades metropolitanas; solo sentar las bases y dar las orientaciones para definirlas en el futuro, como resultado de los estudios de integración que se proponen.

e. Recomendaciones.

1. Solicitar al Departamento Nacional de Planeación, la asesoría para definir las políticas de desarrollo metropolitano e integración fronteriza.

2. Analizar, conjuntamente con los municipios del área de influencia de Cúcuta, la conveniencia y el interés por constituír una entidad para la identificación de los problemas, el planteamiento de las soluciones y la acción integrada para la prestación de los servicios y la ejecución de las obras. (Asociaciones de Municipios).

3. Estudiar los aspectos y definir los mecanismos de integración con el noroeste venezolano.

4. Analizar el proyecto de ley sobre Areas Metropolitanas, para deducir la conveniencia de aplicarlo a Cúcuta y proponer las modificaciones que se adapten a las circunstancias del conjunto de municipios.

5. Aunar esfuerzos con otras ciudades intermedias para interesar a los parlamentarios en la aprobación de la ley sobre Areas Metropolitanas.

ANEXOS

Se insertan a continuación los textos correspondientes a las Notas (7) y (8), que son La Ley 1a. de 1975 – sobre la Asociación de Municipios, y el Proyecto de Ley (del año 1974) sobre creación de Areas Metropolitanas.

CUCUTA Y SU AREA DE INFLUENCIA
DATOS GENERALES – 1974

Referencia	Area Km².	No. de Vivienda	No. de Hogares	Habitantes Hombres	Mujeres	Total
1. Municipio Cúcuta	3.703	44.695	46.225	131.080	138.485	269.565
1a. Cabecera Municipal	24	35.780	37.713	103.872	115.900	219 772
2. Municipio Villa Rosario	124	4.181	4.057	11.720	11.978	23.698
2a. Cabecera Municipal	2	1.528	1.550	4.199	4.469	8.668
3. Municipio El Zulia	407	1.584	1.386	4.423	4.039	8.462
3a. Cabecera Municipal	0.6	702	662	1.824	1.995	3.819
4. Municipio de San Cayetano	325	478	405	1.207	1.049	2.256
4a. Cabecera Municipal	0.15	161	142	387	362	749
5. Municipio Bochalema	196	977	947	3.490	3.300	6.790
5a. Cabecera Municipal	0.4	356	353	989	1.131	2.120
6. Depto Norte de Santander	20.815	114.367	114.689	343.876	349.922	693.298

Datos tomados del XIV Censo Nacional de Población y III de Vivienda realizado por el DANE.

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PINTO FERRERO Patrimonio que nos une...

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

Ley 1a. DE 1975

EL CONGRESO DE COLOMBIA

DECRETA :

Artículo 1o. — Dos o más municipios, aunque pertenezcan a distintas entidades territoriales, pueden asociarse para organizar conjuntamente la prestación de servicios públicos, procurando el desarrollo integral de la región comprendida en sus términos territoriales.

Artículo 2o. — Las asociaciones de municipios pueden limitar su objeto o un determinado servicio u obra de interés común, o de extenderlo a varios servicios municipales. También pueden pactarse para planear, financiar y ejecutar las obras para la prestación de tales servicios; para prestar o administrar los servicios mismos o comprender solamente cualquiera de las actividades.

Artículo 3o. — Las asociaciones de municipios son entidades administrativas de derecho público, con personería jurídica y patrimonio propio e independiente de los municipios que las constituyen; se rigen por sus propios estatutos y gozarán, para el desarrollo de su objeto, de los mismos derechos, privilegios, exenciones y prerrogativas acordadas por la ley a los municipios. Los actos de las asociaciones de municipios son revisables y anulables por la jurisdicción contencioso-administrativo.

Artículo 4o. — Cada municipio podrá formar, a la vez, parte de varias asociaciones que atiendan distintos objetivos. En cambio, los municipios asociados no podrán prestar, separadamente, los servicios que asuma la asociación.

Artículo 5o. — Ningún distrito municipal pierde ni compromete su autonomía fiscal, política o administrativa para afiliarse o pertenecer a una asociación de municipios. Sin embargo, todo municipio asociado estará obligado a cumplir los estatutos y reglamentos de la entidad y a acatar las decisiones que adopten sus directivas para el cabal cumplimiento de sus fines.

Artículo 6o. — La asociación voluntaria de municipios se concertará mediante acuerdos expedidos por los respectivos concejos municipales, en los cuales se aprobarán los estatutos de la entidad. Al convenir una asociación, los municipios interesados determinarán su organización, la forma de administración de sus bienes y servicios, y la representación de los municipios asociados en los órganos de administración, con sujeción a las normas de la presente Ley.

Artículo 7o. — La constitución de una asociación de municipios, o su vinculación a una ya existente, podrá hacerse obligatoria por disposición de las asambleas departamentales, a iniciativa del gobernador respectivo, cuando la más eficiente y económica prestación de los servicios públicos así lo requiera. Las asambleas, en el mismo acto que ordene la asociación, determinarán la forma de administrar los bienes y servicios que se le describan, la representación de los municipios asociados en sus órganos administrativos y las medidas tendientes a hacer efectiva la orden de asociación, pudiendo, para tal efecto, aplicar a favor de la entidad los auxilios o aportes con que el departamento contribuya a financiar las obras y servicios públicos que constituyan su objeto.

Artículo 8o. — Para cumplir su objeto, las asociaciones de municipios estarán facultadas:

a. Para elaborar planes, programas y estudios técnicos de los servicios públicos de interés intermunicipal y de las obras necesarias para desarrollarlas, en coordinación con los concejos de los municipios;

b. Para decidir cuáles de los servicios u obras realizadas deben ser retribuídos por medio de tasas o cuotas de reembolso por los beneficiarios directos, y para liquidar la cuantía y establecer la forma de pago de los tributos correspondientes;

c. Para promover obras de fomento municipal que beneficien a los municipios asociados, de preferencia aquellas que por su naturaleza y extensión responden a las necesidades colectivas y que puedan realizarse o explotarse en forma conjunta para el mejor aprovechamien-

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une

to de los recursos:

d. Para organizar la prestación de servicios públicos de los municipios asociados, integrándolos, o para crear los organismos y realizar las obras necesarias para su adecuado funcionamiento o para asumir la prestación de nuevos servicios;

e. Para orientar la tecnificación de las administraciones municipales, y prestarles asesoría técnica, administrativa y jurídica a los municipios que la soliciten y

f. Para coordinar, mediante planes reguladores, el desarrollo urbano de los municipios asociados;

g. Para hacer los estudios de costos y tarifas de los servicios que presten y obtener su aprobación cuando ésta se requiera;

h. Para realizar los programas y ejecutar las obras de interés común que convengan a la preservación y sanidad del medio ambiente, así como a la defensa y conservación de los recursos naturales de la región, con sujeción a las leyes y ordenanzas que rijan esta materia;

i. Para elaborar y adoptar un presupuesto, y para ejecutar u ordenar la ejecución de las obras proyectadas, controlando su correcta realización y

j. Para celebrar contratos y negociar los empréstitos necesarios para el cumplimiento adecuado de sus fines.

Artículo 9o. — Las obras cuyos planes y proyectos adopte una asociación de municipios se tendrán, para todos los efectos legales, como de utilidad pública y de beneficio común; por ende, serán susceptible de la contribución de valorización y del procedimiento de expropiación, conforme a los preceptos legales correspondientes. Las asociaciones de municipios tendrán derecho a la asistencia técnica y económica de la nación, de los departamentos y de las entidades descentralizadas.

Artículo 10. — Cada asociación de municipios deberá coordinar sus programas con los planes generales del país, especialmente con el organismo nacional y departamental de Planeación, para evitar duplicidad de labores y obtener el máximo beneficio de los recursos naturales de la región.

Artículo 11. — Delégase en las asociaciones de municipios que se creen o funcionen conforme a esta ley, la faculdad de reglamentar, distribuir, conceder, suspender o legalizar, en nombre de la nación, el uso y explotación de las aguas de uso público en los terrenos de su jurisdicción, para fines domésticos, industriales o de abastecimiento público, sujetándose, para ello, a las disposiciones nacionales vigentes sobre la materia.

Artículo 12. — Los estatutos de cada asociación de municipios deberán precisar, cuando menos:

a. Qué municipios la forman; el nombre, domicilio y dirección de la asociación;

b. Qué servicios públicos constituyen su objeto;

c. Los aportes de los municipios asociados y los demás bienes que formen su patrimonio;

d. Por cuánto tiempo se pacta la asociación;

e. Competencia de sus órganos de administración y la representación que tendrán en ellos los asociados;

f. Procedimientos para reformar los estatutos; modo de resolver las diferencias que ocurran entre los asociados, y lo relativo a la disolución y liquidación de la asociación, y

g. Régimen interno de administración.

Artículo 13. — Cada asociación de municipios tendrá los siguientes órganos de administración:
Asamblea General de Socios:
Junta Administradora, elegida por aquella, y Director Ejecutivo, nombrado por la Junta, que será el representante legal de la asociación.

Artículo 14. — El ejercicio de la función de miembro de la Junta Directiva de una asociación de municipios, por parte de quien sea, a

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

la vez, Concejal Municipal, será gratuito, pero quienes, en tal caso, residen en lugar distinto al domicilio de la asociación, tendrán derecho a viáticos durante los días en que haya de reunirse la Junta.

Artículo 15. — Las disposiciones sobre organización y funcionamiento de los Concejos Municipales y las referentes a los Concejales les serán aplicables, en lo pertinente, a las Juntas Directivas de las Asociaciones de Municipios, y a sus integrantes.

Artículo 16. — Cada asociación de municipios, ciñéndose a su propia organización estatutaria, podrá administrar y disponer de su patrimonio, integrado por:

a. Los bienes, auxilios, rentas, participaciones, situados fiscales o contribuciones que le cedan o aporte, total o parcialmente, la Nación, los Departamentos o los Municipios y los establecimientos públicos descentralizados;

b. Las donaciones, legados o suministros gratuitos de cualquier índole que le hagan instituciones privadas o personas particulares;

c. El producido de las tarifas de sus servicios, de las sobretasas que le autorice la Ley, y de los gravámenes o contribuciones que cobre por valorización, y

d. Los demás bienes que adquiera como persona jurídica y el producto de los ingresos o aprovechamiento que obtenga por cualquier otro concepto.

Artículo 17. — Los bienes y, en general, los recursos de las asociaciones de municipios sólo podrán destinarse a la creación de mejoras y sostenimiento de sus servicios, o a obras de interés colectivo. La responsabilidad de los municipios que se asocien estará limitada a sus respectivos aportes patrimoniales.

Artículo 18. — Facúltase a las Asambleas Departamentales y a los Concejos Municipales para que cedan, en todo o en parte, bienes o rentas propias en favor de las asociaciones de municipios que operen dentro de su jurisdicción.

Artículo 19. — El control de las asociaciones formadas por municipios de un mismo departamento corresponderá a la Contraloría Departamental, a menos que la asociación organice su propia contraloría. Si los municipios pertenecen a varios departamentos, la Asamblea General de la Asociación establecerá su propio sistema de control fiscal.

Artículo 20. — Las asociaciones de municipios que ya existen quedan sometidas al régimen establecido en la presente ley, en cuanto se ajusten a los fines previstos en el inciso 3o. del artículo 198 de la Constitución Nacional.

Artículo 21. — Esta ley regirá desde su promulgación.

PROYECTO DE LEY No. DE 1.974

"Por la cual se dictan normas generales para organización y el funcionamiento de las AREAS METROPOLITANAS".

EL CONGRESO DE COLOMBIA

D E C R E T A :

1.- NATURALEZA Y FUNCIONES.

Artículo 1o.- Las Asambleas Departamentales a iniciativa del Gobernador y oída previamente la opinión de los Concejos de los Municipiosç interesados, dispondrán el funcionamiento de de un Area Metropolitana compuesta pordos o más municipios colindantes, dentro de los conceptos que determine la presente Ley.

Artículo 2o.- La Entidad Metropolitana, tendrá como finalidades principales la prestación integrada de los servicios públicos de los municipios que conforman el Area Metropolitana y la planeación conjunta de la región comprendi da bajo su jurisdicción a fín de asegurar la me-

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que enseña

jor utilización del suelo urbano y rural con miras a obtener un mayor bienestar y mejor calidad de vida de la población.

Artículo 3o.- Podrán constituírse en Area Metropolitana, aquellos municipios que reunan las siguientes características:

- Que constituyan un conjunto de municipios con características económicas, físicas, sociales o culturales, mutuas y estrechamente relacionadas de tal manera que requieran la atención integrada de su desarrollo, de acuerdo a concepto emitido por el Departamento Nacional de Planeación.

- Que la población urbana de uno de ellos sea superior a los 250.000 habitantes y el conjunto cuente con un mínimo de 350.000, de acuerdo con certificación del Departamento Administrativo Nacional de Estadística.

Artículo 4o.- Los municipios que reunan estos requisitos tendrán la categoría de "Metropolitanos" para efectos de su régimen, que obedecerá a lo dispuesto por la presente Ley.

Artículo 5o.- Las Areas Metropolitanas serán entidades de derecho público dotadas de Personería Jurídica, patrimonio independiente y autonomía administrativa.

Artículo 6o.- Las Areas Metropolitanas tendrán a su cargo:

a) Elaborar el Plan integral de Desarrollo del Area de acuerdo a las políticas nacionales de desarrollo Regional y Urbano.

b) Adoptar, promover y ejecutar planes y programas de desarrollo físico y socio-economico para el Area y acordar los que hayan de cumplir cada uno de los municipios que la integran;

c) Racionalizar, promover y coordinar la prestación de los servicios públicos;

d) Crear o participar en sociedades o establecimientos a la prestación de los servicios públicos y el fomento del desarrollo del Area;

e) Coordinar y cooperar con los organismos de carácter nacional departamental o municipal que operan en el Area;

f) Organizar y fomentar el mejoramiento de los sistemas de comunicaciones y transportes, en tal forma que se logre la integración de los municipios que conforman el Area; todo ello en coordinación con los organismos competentes de los niveles nacional y departamental;

g) Velar por la preservación del medio ambiente, la conservación de los recursos del Area y la defensa del paisaje;

h) Las demás actividades, funciones y atribuciones que les fijen las leyes, ordenanzas y acuerdos metropolitanos.

Paragrafo.- Los planes, programas y proyectos de las Areas Metropolitanas deberán coordinarse con los correspondientes de los niveles nacional y departamental, en igual forma con los planes y programas de los municipios que integran el Area. A su vez, los organismos nacionales y departamentales deberán coordinar sus planes, programas y proyectos que desarrollen dentro del Area.

II. AUTORIDADES.

Artículo 7o.- Los órganos de gobierno y administración estarán constituidos por la Junta Metropolitana y el Director Ejecutivo.

Las Juntas Metropolitanas están integradas por :

a) Los Alcaldes de los Municipios que integran el Area;

b) Los presidentes de los Concejos Munici -

b) Los presidentes de los Concejos Municipalesles que integran el

les que integran las asambleas departamentales, a iniciativa del gobernador respectivo, cuando la más eficiente y económica prestación de los servicios públicos asi lo requiera Las asambleas, en el mismo acto que ordene la asociación, determinarán la forma de administrar los bienes y servicios que se le adscriban, la representación de los municipios asociados en sus órganos administrativos y las medidas tendientes a hacer efectiva la orden de asociación, pudiendo, para tal efec

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

to, aplicar a favor de la entidad los auxilios o aportes con que el departamento contribuya a financiar las obras y servicios públicos que constituyan su objeto.

Artículo 8o.- Para cumplir su objeto, las asociaciones de municipios estarán facultadas :

a) Para elaborar planes, programas y estudios técnicos de los servicios públicos de interés intermunicipal y de las obras necesarias para desarrollarlas, en coordinación con los concejos de los municipios;

b) Para decidir cuáles de los servicios u obras realizadas deben ser retribuídos por medio de tasas o cuotas de reembolso por los beneficiarios directos, y para liquidar la cuantía y establecer la forma de pago de los tributos correspondientes;

c) Para promover obras de fomento municipal que beneficien a los municipios asociados, de preferencia aquellas que por su naturaleza y extensión respondan a las necesidades colectivas y que puedan realizarse o explotarse en forma conjunta para el mejor aprovechamiento de los recursos;

d) Para organizar la prestación de servicios, públicos de los municipios asociados, integrándolos, o para crear los organismos y realizar las obras necesarias para su adecuado o para asumir la prestación de nuevos servicios;

e) Para orientar la tecnificación de las administraciones municipales y prestarles asesoría técnica, administrativa y jurídica a los municipios que la soliciten;

f) Para coordinar, mediante planes reguladores, el desarrollo urbano de los municipios asociados;

g) Para hacer los estudios de costos y tarifas de los servicios que presten y obtener su aprobación cuando ésta se requiera;

h) Para realizar los programas y ejecutar las obras de interés común que convengan a la preservación y sanidad del medio ambiente, así como a la defensa y conservación de los recursos naturales de la región, con sujeción a las leyes y ordenanzas que rijan esta materia;

i) Para elaborar y adoptar un presupuesto, y para ejecutar u ordenar la ejecución de las obras proyectadas, controlando su correcta realización y

j) Para celebrar contratos y negociar los empréstitos necesarios para el cumplimiento adecuado de sus fines.

Artículo 9o.- Las obras cuyos planes y proyectos adopte una asociación de municipios se tendrán, para todos los efectos legales, como de utilidad pública y de beneficio común; por ende, serán susceptible de la contribución de valorización y del procedimiento de expropiación, conforme a los preceptos legales correspondientes. Las asociaciones de municipios tendrán derecho a la asistencia técnica y económica de la nación, de los departamentos y de las entidades descentralizadas.

Artículo 10.- Cada asociación de municipios deberá coordinar sus programas con los planes generales del país, especialmente con los organismos nacional y departamental de Planeación, para evitar duplicidad de labores y obtener el máximo beneficio de los recursos naturales, de la región.

Artículo 11.- Delégase en las asociaciones de municipios que se crean o funcionen conforme a esta ley, la facultad de reglamentar, distribuir conceder, suspender o legalizar, en nombre de la nación, el uso y explotación de las aguas de uso público en los terrenos de su jurisdicción para fines domésticos, industriales o de abastecimiento público, sujetándose, para ello, a las disposiciones nacionales vigentes sobre la materia.

Artículo 12.- Los estatutos de cada asociación de municipios deberán precisar, cuando menos:

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio

a) Qué municipios la forman; el nombre, domicilio y dirección de la asociación;

b) Qué servicios públicos constituyen su objeto;

c) Los aportes de los municipios asociados y los demás bienes que formen su patrimonio

d) Por cuánto tiempo se pacta la asociación;

e) Competencia de sus órganos de administración y la representación que tendrán en ellos los asociados;

f) Procedimientos para reformar los estatutos; modo de resolver las diferencias que ocurran entre los asociados, y lo relativo a la disolución y liquidación de la asociación, y

g) Régimen interno de administración.

Artículo 13.- Cada asociación de municipios tendrá los siguientes órganos de administración:

Asamblea General de Socios;
Junta Administradora, elegida por aquella y Director Ejecutivo, nombrado por la Junta, que será el representante legal de la asociación.

Artículo 14.- El ejercicio de la función de miembro de la Junta Directiva de una asociación de municipios, por parte de quien sea, a la vez, Concejal Municipal, será gratuito, pero quienes, en tal caso, residen en lugar distinto al domicilio de la asociación, tendrán derecho a viáticos durante los días en que haya de reunirse la Junta .

Artículo 15.- Las disposiciones sobre organización y funcionamiento de los Concejos Municipales y la referentes a los Concejales les serán aplicables, en lo pertinente, a las Juntas Directivas de las Asociaciones de Municipios, y a sus integrantes .

Artículo 16.- Cada asociación de municipios, ciñéndose a su propia organización estatutaria, podrá administrar y disponer a su patrimonio, integrado por :

a) Los bienes, auxilios, rentas, participaciones, situados fiscales o contribuciones que le cedan o aporte, total o parcialmente, la Nación, los Departamentos o los Municipios y los establecimientos públicos descentralizados;

b) Las donaciones, legados o suministros gratuitos de cualquier índole que le hagan instituciones privadas o personas particulares;

c) El producido de las tarifas de sus servicios, de las sobretasas que le autorice la Ley, y de los gravámenes o contribuciones que cobre por valorización, y

d) Los demás bienes que adquiera como persona jurídica y el producto de los ingresos o aprovechamiento que obtenga por cualquier otro concepto .

Artículo 17.- Los bienes, y, en general los recursos de las asociaciones de municipios sólo podrán destinarse a la creación de mejoras y sostenimiento de sus servicios, o a obras de interés colectivo. La responsabilidad de los municipios que se asocien estará limitada a sus respectivos aportes patrimoniales.

Artículo 18.- Facúltase a las Asambleas Departamentales y a los Concejos Municipales para que cedan, en todo o en parte, bienes o rentas propias en favor de las asociaciones de municipios que operen dentro de su jurisdicción.

Artículo 19.- El control de las asociaciobes formadas por municipios de un mismo departamento corresponderá a la Contraloría Departamental, a menos que la asociación organice su propia contraloría. Si los municipios pertenecen a varios departamentos, la Asamblea General de la Asociación establecerá su propio sistema de control fiscal.

Artículo 20.- Las asociaciones de municipios que ya existen quedan sometidas al régimen establecido en la presente ley, en cuanto se ajusten a los fines previstos en el inciso 3o. del artículo 198 de la Constitución Nacional.

Artículo 21.- Esta ley regirá desde su promulgación .

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO

a) Qué municipios la forman; el nombre, domicilio y dirección de la asociación;

b) Qué servicios públicos constituyen su objeto;

c) Los aportes de los municipios asociados y los demás bienes que formen su patrimonio

d) Por cuánto tiempo se pacta la asociación;

e) Competencia de sus órganos de administración y la representación que tendrán en ellos los asociados;

f) Procedimientos para reformar los estatutos; modo de resolver las diferencias que ocurran entre los asociados, y lo relativo a la disolución y liquidación de la asociación, y

g) Régimen interno de administración.

Artículo 13.- Cada asociación de municipios tendrá los siguientes órganos de administración:

Asamblea General de Socios;
Junta Administradora, elegida por aquella y Director Ejecutivo, nombrado por la Junta, que será el representante legal de la asociación.

Artículo 14.- El ejercicio de la función de miembro de la Junta Directiva de una asociación de municipios, por parte de quien sea, a la vez, Concejal Municipal, será gratuito, pero quienes, en tal caso, residen en lugar distinto al domicilio de la asociación, tendrán derecho a viáticos durante los días en que haya de reunirse la Junta .

Artículo 15.- Las disposiciones sobre organización y funcionamiento de los Concejos Municipales y la referentes a los Concejales les serán aplicables, en lo pertinente, a las Juntas Directivas de las Asociaciones de Municipios, y a sus integrantes .

Artículo 16.- Cada asociación de municipios, ciñéndose a su propia organización estatutaria, podrá administrar y disponer a su patrimonio, integrado por :

a) Los bienes, auxilios, rentas, participaciones, situados fiscales o contribuciones que le cedan o aporte, total o parcialmente, la Nación, los Departamentos o los Municipios y los establecimientos públicos descentralizados;

b) Las donaciones, legados o suministros gratuitos de cualquier índole que le hagan instituciones privadas o personas particulares;

c) El producido de las tarifas de sus servicios, de las sobretasas que le autorice la Ley, y de los gravámenes o contribuciones que cobre por valorización, y

d) Los demás bienes que adquiera como persona jurídica y el producto de los ingresos o aprovechamiento que obtenga por cualquier otro concepto .

Artículo 17.- Los bienes, y, en general los recursos de las asociaciones de municipios sólo podrán destinarse a la creación de mejoras y sostenimiento de sus servicios, o a obras de interés colectivo. La responsabilidad de los municipios que se asocien estará limitada a sus respectivos aportes patrimoniales.

Artículo 18.- Facúltase a las Asambleas Departamentales y a los Concejos Municipales para que cedan, en todo o en parte, bienes o rentas propias en favor de las asociaciones de municipios que operen dentro de su jurisdicción.

Artículo 19.- El control de las asociaciobes formadas por municipios de un mismo departamento corresponderá a la Contraloría Departamental, a menos que la asociación organice su propia contraloría. Si los municipios pertenecen a varios departamentos, la Asamblea General de la Asociación establecerá su propio sistema de control fiscal.

Artículo 20.- Las asociaciones de municipios que ya existen quedan sometidas al régimen establecido en la presente ley, en cuanto se ajusten a los fines previstos en el inciso 3o. del artículo 198 de la Constitución Nacional.

Artículo 21.- Esta ley regirá desde su promulgación .

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

II.- PLANTEAMIENTOS GENERALES PARA EL PLAN FISICO DE DESARROLLO URBANO

a. Consideraciones Urbanísticas.

Para lograr una mejor elaboración del nuevo CODIGO DE URBANISMO, objetivo principal del presente documento, es preciso repasar, aún cuando sea con planteamientos generales, los múltiples elementos que conforman la Estructura Urbana de Cúcuta.

1. Recuento Histórico - Urbanístico y de crecimiento físico de la Ciudad.
   Estructura Urbana.

La muy noble, valerosa y leal Villa de San José de Cúcuta, según título conferido por el Rey de España Carlos IV, fué fundada en el siglo XVIII; exactamente el 17 de junio de 1733, sobre terrenos donados para tal fín por doña Juana Rangel de Cuéllar. Los terrenos cedidos tenían una extensión superficiaria de 782 Hectáreas (1). Posteriormente, el 21 de septiembre de 1850, don Juan Atalaya cedió, por un valor nominal de 250 pesos, 967.5 hectáreas (2) adicionales para "que lo sean del cabildo y sirvan de ejidos a la población" según reza el acta.

La ciudad destruída por un terremoto el 18 de Mayo de 1875, fué reconstruída en el mismo sitio de antes, en el costado occidental de Valle del Río Pamplonita.

El Ingeniero Francisco de Paula Andrade elabora los planos para la reconstrucción de la ciudad, hoy capital del Departamento Norte de Santander (3) y nos presenta una urbe de tipo ortogonal, con calles anchas y manzanas perfectas de una hectárea, 100 metros exactos en cada costado. Es de suponer que las ordenanzas de las Leyes de Indias, promulgadas desde el Siglo XVI por el Rey Felipe II de España, que reglamentaban la fundación de ciudades en América, han debido tenerse en cuenta en el emplazamiento inicial del nuevo poblado; no obstante que la idea fundamental fuera la de erigir una parroquia en honor de San José, porque sin embargo, el Acta dice: "i todas las personas que a ella se avecindaren gozarán de la parte i solares que le fueren dadas como cosa suya muy propia, havida y adquirida con su dinero, como si fuere en venta real."

Que los terrenos eran salubres (en este caso particular mejorados por las brisas del Pamplonita (4), no obstante el clima cálido del Valle y la región, y los peligros de inundación), es un hecho, que aún hoy se puede constatar; por otro lado, en dos oportunidades han habido epidemias de fiebre amarilla (5), seguramente la causa de las mismas no ha tenido necesariamente relación con la ubicación de la ciudad.

El sitio "Guasimal" (6) era el nombre que tenía esa parte del Valle hoy de Cúcuta, en donde se fundó la Aldea inicial. Dice el acta: "Tierra sana, con llano apacible para la planta, teniendo el río Pamplona, que por dicho sitio pasa para agua, y montaña para la leña y para manutención de los habitantes, pastos comunes para las bestias y tierras de labor y regadío y demás requisitos que son necesarios para una fundación."

(1) La donación de doña Juana Rangel de Cuéllar representaba en su época (1733) media estancia de ganado mayor .

(2) La cesión de Don Juan Atalaya representaba en su tiempo (1850) 4 estancias de ganado mayor, notándose, que en la época de Doña Juana la estancia tenía una área mucho más grande .

(3) El Departamento Norte de Santander fué creado por la Ley 25 del 14 de Julio de 1910.

(4) Inicialmente el Río se llamaba Río Pamplona, no Pamplonita .

(5) En 1884 y en 1906. En 1884 murieron 3.000 personas .

(6) " Guasimal " era el nombre de los terrenos, (la media estancia de ganado mayor), que donó para la fundación doña Juana Rangel de Cuéllar y especialmente para la creación de la parroquia de San José de Guasimal.

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

Cúcuta fué una Aldea hasta 1792 cuando obtuvo el título de Villa y ya para la época del terremoto era capital del Municipio.

Que las calles tuvieran desde un principio una orientación Sur Norte, no es una coincidencia; sino la dirección indicada o recomendada como ideal respecto al sol, para lograr desde entonces uno de los elementos naturales esenciales para la vida humana y así lo mandaban las ordenanzas del Rey de España. Exactamente, dos siglos más tarde, en 1933, el Congreso Internacional de Arquitectura Moderna (C.I.A.M.) con la Carta de Atenas y en base a los Escritos de Le Corbusier, plantea al sol, como el primer elemento básico de la biología urbana, siendo el espacio, que nos da acceso al aire, y la vegetación, los otros dos elementos teóricos recomendados como indispensables en toda actividad urbana.

Sobre el trazado y dimensiones de las manzanas ya se ha hecho anteriormente mención.

Los solares debían tener por consiguiente determinadas dimensiones de amplitud pues las casas construídas eran en su casi totalidad de una sola planta. La ubicación de las principales edificaciones, no obstante la falta de recuentos históricos, es fácil de imaginarla. En el centro del nuevo poblado, de la Aldea que se convierte con los años en Villa y en ciudad, está ubicada la plaza, (7) sobre la plaza la Iglesia, la recién erigida nueva Parroquia en honor del "Glorioso Patriarca Señor San José."

Las edificaciones administrativas se levantan también alrededor de la plaza, el Cabildo o casa Municipal y una que otra tienda en las esquinas. En determinados días en la misma plaza, se vende el mercado que traen a la venta los campesinos e indios del otro lado del Río, de tan lejos como San Luis. (8) Los Vados, Villa del Rosario y seguramente también de San Antonio y Ureña.

A un lado, o detrás de la Iglesia matriz la casa cural, al otro lado, el teatro; y en este sector la escuela, las residencias de las autoridades civiles, las de los propietarios y comerciantes; en el sector Sur Occidental las pequeñas industrias artesanales caseras y las viviendas de los obreros y trabajadores del comercio y del campo. Un poco apartado del centro de este naciente conglomerado se ubica el matadero y el Camposanto y a fines del Siglo XVIII se ubican "entre la toma de Pescadero y el brazo del río Pamplonita o de la comunidad, las tierras llamadas del Hospital" que tenían una extensión de "3 cuadras y media" según consta en el Acta que don Miguel Chacón levanta como Agrimensor real el 26 de Abril de 1793. (9).

Poco a poco el nuevo poblado va creciendo y ya para el año de 1875 se cuenta en el casco urbano con: "12 calles de norte a sur y 13 de este a oeste, 3 iglesias, 2 plazas, 18 almacenes, 23 tiendas de ropa y quincalla, 24 bodegas, 70 pulperías, 2 boticas, 4 sombrerías, 5 sastrerías, 7 zapaterías, 12 panaderías, 4 platerías, 3 relojerías, 2 herrerías, 1 armería, 6 latonerías, 1 ebanistería, 3 talabarterías, 2 alfarerías, 7 fábricas de ladrillo y teja, 2 tenerías, 1 fábrica de vinagre, 1 de encuadrenación de libros, 2 cafés con billares, 3 fondas y un Ingenio.

En total 137 establecimientos comerciales y 27 industriales." Además 7 barrios que se llamaban: 1) El Llano, 2) La Playa, 3) Curazao, 4) La Cabrera, 5) El Páramo, 6) El Callejón y 7) El Cocal, para residencia de los 11.846 habitantes que, se dice, tenía la ciudad cuando el terremoto.

(7) Parque Santander.

(8) "Pueblo de Cúcuta" se llamaba a San Luis en la época de la fundación de la Aldea San José de Guasimal (hoy Cúcuta); estaba habitado principalmente por indios con arcos y flechas (motilones); era una isla formada por el mismo Río Pamplonita".

(9) Al respecto dice Luis Febres Cordero: "Existía, pues desde 1793 este asilo para los enfermos y los infortunados, con terrenos propios, donados para tal objeto por nuestro primer Benefactor don Miguel de Fernández de Novoa y es halagador para el corazón humanitario y patriota pensar que dentro de los pálidos lineamientos de la ciudad que presenta el Cúcuta de aquel año, hubiese ya un instituto, donde la caridad pública asistiese a las víctimas del desamparo o la desgracia".

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

Después de la catástrofe que destruyó totalmente la ciudad, se siguen en el Plano elaborado por Don Francisco de Paula Andrade las mismas pautas generales que hasta entonces, pero mejorándolas, se continúa la orientación de las calles Sur Norte, dirección recomendada con respecto al sol en un sistema octogonal que se caracteriza por la regularidad en el tamaño de las manzanas de una hectárea, y la uniformidad en el ancho de las calles, mejorándose la exactitud en el lineamiento de lo que se ha llamado las "calles trazadas a cordel" y una vez más adelantándose la ciudad en muchos años a esos planteamientos teóricos y a los criterios llamados racionales, considerados entre 1930 y 1960 como los factores esenciales del buen Urbanismo; permitiendo el mismo trazado de las calles, hoy en día, una capacidad de tránsito de vehículos que nunca pudo suponerse existiría, en esa época ni siquiera se podía imaginar la aparición de los automóviles; aún cuando sí, la aparición de los tranvías que poco tiempo después se implantaron, adelantándose Cúcuta a muchas otras ciudades del mundo en este aspecto.

Los Planos Históticos que a manera de ilustración se presentan en este Estudio, fueron suministrados por el Dr. Luis Raúl Rodríguez L.

El ancho de las calles de 18 a 20 metros se explica como medida precautelativa de protección contra nuevas catástrofes sísmicas (10) y permitió por otro lado, la instalación de los tranvías, la arborización y la construcción de las Glorietas, una de las características urbanísticas típica hasta hace poco tiempo de la ciudad.

Las Glorietas eran por lo general un rectángulo de 2 x 3 mts. construído sobre la calzada de la calle, que era empedrada y frente a la puerta principal de las viviendas; donde principalmente en las primeras horas de la noche se reunían a conversar y a recibir el fresco las familias cucuteñas antes de retirarse a dormir. Este elemento, que le daba una escala humana muy agradable a la ciudad, fué desapareciendo con el aumento del tráfico; aún hoy en día podemos observar que los árboles que antes estaban sobre la glorieta, quedan ahora situados dentro de la calzada.

Aparecen a fines del Siglo XIX nuevas evoluciones urbanísticas en la ciudad, esta vez como influencia de otros países europeos diferentes a España y también de Estados Unidos de Norteamérica, como el tranvía municipal que ya mencionamos, el ferrocarril que unió a Cúcuta con Puerto Santander por el Norte (11), y que más tarde se empalmó en Puerto Santander con el gran ferrocarril del Táchira, que hacía el recorrido La Grita-Encontrados (12), por el oriente en la línea de la frontera pasando por Villa del Rosario (13); por el Sur Cúcuta se unía por ferrocarril con Bochalema y el Diamante (14). El telégrafo que se instaló desde 1874. El teléfono que se inauguró en 1890. Más tarde con los automotores y desde que Camilo Daza surcó los Cielos de la Nación y especialmente los de su región natal, se ubicaron en los alrededores de la ciudad los aeropuertos. El primero el campo "Aloncito" a 3 Kilómetros del Parque Santander, posteriormente se construyó el Aeropuerto Los Patios, luego el de Lansa y el de Cazadores, hoy Aeropuerto "Camilo Daza."

El alumbrado de las calles que se inició desde antes del terremoto, con faroles a base de aceite de tártago, se amplió con la instalación de "la primera empresa de luz eléctrica inaugurada el 6 de junio de 1897 de propiedad de don Augusto Duplat", que se ha desarrollado hasta llegar a las actuales Centrales Eléctricas, que permiten hoy en día, inclusive el intercambio de energía entre Colombia y Venezuela.

De 1875 en adelante son variadas las evoluciones de la ciudad principalmente en el desarro-

(10) Es común recomendat que en el caso de temblor de tierra las personas deben o meterse debajo de la mesa del comedor o salir al centro de la calle. Una calle amplia de mayor protección .

(11) Línea del norte (1888-1960) Cúcuta Puerto Santander 60 Kilómetros .

(12) El viaje Cúcuta-Encontrados duraba 8 horas y tenía un recorrido de 160 Kilómetros. Maracaibo Nueva York duraba entonces por barco 8 días .

(13) Línea La Frontera (1893-1933) hacía un recorrido de 16 Kilómetros .

(14) Línea Sur (1924-1936) hacía un recorrido de 43 Kilómetros .

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

llo del Acueducto. Inicialmente el agua se obnía directamente de las tomas públicas. Para la época del terremoto Cúcuta contaba con las siguientes tomas, que obtenían sus aguas, a su vez, del río Pamplonita: La toma del Hospital, la toma de pescadero y la llamada como tal, toma pública, que corrían por el medio de las manzanas sirviendo primero al suministro de agua y luego, de desagüe; cuando se instalaron posteriormente los Acueductos particulares. En 1930 George C. Bunker entregó el primer estudio para un verdadero Acueducto Municipal. En 1945 se inauguró el Acueducto del Pórtico, construído en base a los diseños de Bunker pero con reformas hechas por la firma nacional Loboguerrero y Santamaría. En 1962 se inició la construcción de la primera etapa del Plan Piloto del Acueducto, que suplía los déficits existentes hasta esa fecha y permite en la época actual, con pequeñas adiciones, que se puedan tratar hasta 700 lts/seg. y que en un plazo de una ño, para 1976, con un plan llamado de "emergencia", se llegue a tratar del orden de 1050 lts/seg.

Las tomas públicas se convirtieron, como se dijo anteriormente, en desagües hasta llegar a ser rápidamente verdaderos cauces de aguas negras; por lo cual fué preciso sellarlas. Las conducciones de aguas negras y de aguas usadas, llamadas inicialmente, el servicio de cloacas, se inició con la construcción en 1922 de la primera alcantarilla que se puso al servicio por la Avenida 4a., luego se construyó la de la Avenida 5a. y la de la Avenida 6a.; y así se han venido construyendo, aunque bien atrás con relación al crecimiento urbano de la ciudad.

Afortunadamente en 1962 se inició la construcción de la Primera Etapa del Plan Maestro del Alcantarillado, que tuvo en cuenta, no solo las conducciones para aguas usadas, sino también para las aguas lluvias.

El suministro de agua por el sistema de tomas públicas, que utilizaba aguas del río Pamplonita, nos recuerda uno de los muebles indispensables en esa época, en todas las viviendas cucuteñas: "El filtro de piedra". Esa época, de principios del Siglo se llamó a la ciudad "La Perla de Norte" por su pujanza comercial y especialmente, industrial; nos presenta sus calles empedradas, enmarcadas por los acacios y como decía el dicho popular "por los bellos atardeceres y el sol de los venados". Hoy en día, Cúcuta no es sino una ciudad comercial, carece de fábricas y de industrias pero vende lo que producen las otras fábricas del país, lo que le ha merecido el nombre de "La Vitrina de la Patria" y como escribe el poeta del momento "Cúcuta es una ciudad con fachada de casa de cambios y el aviso de neón más novedoso de que tengas noticia: El Catatumbo".

Ahora, cuando otros dicen que Cúcuta es todavía "el primer gran Puerto terrestre de Colombia", hay quienes replican con sorna que sí, por la mucha tierra que hay sin recoger diariamente en las calles.

Si se han tocado en forma incidental y aún más, si se han dejado de mencionar ciertos aspectos o elementos histórico-urbanísticos que forman parte de los componentes de la Infraestructura Urbana, o mejor de la Estructura de Cúcuta, sí se tuvieron encuenta todas las actividades esenciales del Urbanismo o planificación urbana, es porque con lo expuesto se considera que se puede concretar la tesis que este documento busca plantear manera de corolario, para hacer más evidente la necesidad del nuevo CODIGO DE URBANISMO, que quiere presentar, no solo a las autoridades legislativas y ejecutivas sino a toda la ciudadanía Cúcuta, ha contado con unas condiciones excepcionales para ser una gran ciudad y ello se deduce fácilmente del recuento histórico urbanístico que se acaba de presentar. El crecimiento urbano que logró en el pasado le facilitó el que se desarrollara en ella un proceso económico industrial y comercial vigoroso y no obstante el terremoto que destruyó todas las edificaciones, las epidemias de fiebre amarilla que diezmaron en dos oportunidades la población y las repetidas inundaciones del río Pamplonita que amenazaron las edificaciones y la población, la ciudad logró una salubridad esencial, seguridades y bienestar para sus habitantes; todo lo cual fué viable porque los terrenos donados por doña Juana Rangel de Cuéllar, don Juan Atalaya y don Miguel Fernández de Novoa reunían condiciones apropiadas para la fundación y el desarrollo de la ciudad, que con la ampliación de las calles y al consignarse en el

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

nuevo plano de la ciudad, en 1876, el de la reconstrucción, los elementos básicos de la biología urbana (el sol, el espacio y la vegetación) completa las bases para una evolución física controlada muy aceptable. Después de este plano elaborado por el Ingeniero Andrade se dictaron en los siguientes años diversas normas adicionales para reglamentar y dirigir el desenvolvimiento armónico de la ciudad, hasta que estos medios de control no marcaron el paso con el crecimiento urbano y la Municipalidad debió de contratar con los Arquitectos Urbanistas Ritter y Mejía en 1953 el Plan Regulador, que definió el trazado urbano de esa época y las pautas futuras de desarrollo. Con base en este estudio y con las modificaciones que le hicieron entre otros, los Arquitectos Luis Raúl Rodríguez y Juan José Yáñez al pasar por sus manos la oficina de Planeación Municipal, el Concejo de la ciudad aprueba en 1962 el "Primer Código de Urbanismo", todavía hoy vigente con pequeñas modificaciones. Entonces nos preguntamos, que fué de la ciudad ortogonal, de calles trazadas a cordel, amplias, limpias, adornadas de acacios, con sus glorietas que le proporcionaron una verdadera escala humana?.

. . . Desapareció o está desapareciendo como ya desapareció "La Perla del Norte" con su vigoroso desarrollo industrial, para convertirse en solo "Vitrina del País". La ciudad se está esparciendo por todas partes como gota de aceite, sin control, inarmónicamente, en desorden, creando más de un caos y entre ellos el de hacer imposible que la Municipalidad apropie recursos adecuados para implementar la legislación urbanística no solo la ideal, sino la elemental y la desvertebrada con que actualmente orienta el crecimiento y desarrollo de los elementos que conforman toda la estructura básica de la ciudad. Por esta razón, por esta pregunta sin respuesta satisfactoria y por muchas otras que se propone este documento enfatizar, es que es tan importante la tarea propuesta de elaborar un nuevo CODIGO DE URBANISMO que defina claramente el desenvolvimiento urbano de la ciudad y le fije las pautas para su futuro desarrollo, aunque sea a un plazo corto. El Código debe revisarse permanentemente, debe ser un instrumento dinamico. La ciudad crece y no debe estancarse, debe contar por consiguiente con los instrumentos de acción que hagan viable y faciliten el desarrollo de sus procesos de crecimiento y mejoramiento físico, económico, social y administrativo. Debe contar con los instrumentos, que por lo menos le permitan orientar y definir su estructura urbana: como los reglamentos de zonificación y subdivisión de los terrenos con sus influencias bien sea positivas o negativas en la acción de construcción de urbanizaciones, viviendas y en el crecimiento general de la ciudad; o las características y densidades que deben tener las áreas de vivienda o para la creación de más y mejores centros de trabajo o pequeños polos de desarrollo dentro del mismo casco urbano, la ampliación y creación de nuevas áreas verdes y deportivas, la fijación de los perímetros de crecimiento y de posibilidad de servicios públicos, e inclusive, para realizar programas especiales de renovación urbana de las áreas ya deterioradas. El crecimiento urbano de Cúcuta que tuvo una pauta definida en el pasado ahora con el crecimiento relativamente elevado de la población en las últimas décadas, fenómeno que además es común a todas las ciudades medias del país, se ha encontrado con limitaciones que le presentan por el occidente el cerro, o región montañosa y por el oriente las inundaciones del Río Pamplonita; sin embargo, en el cerro han ubicado sus viviendas las familias de menores ingresos, las más necesitadas económicamente y cerca al río en la margen izquierda, con los trabajos de encauzamiento, dragado y canalización del mismo y ahora con la apertura de la Avenida de los Libertadores están ubicando sus viviendas las familias de una clase económica media, media alta y alta, formando una área residencial que ya se está saturando y que se prevé, en un plazo relativamente corto, se pase al lado de la margen derecha del río, en donde ya también se ha iniciado con varias edificaciones recreacionales, deportivas, educativas y residenciales, los desarrollos urbanísticos, Para el sector norte debe contarse con instrumentos apropiados para fijar e implementar con los servicios necesarios un conjunto de áreas industriales, que rematen con el área ya definida para la Zona Franca de la ciudad y con zonas de viviendas para las familias de ingresos medios hacia el costado oriental del río Pamplonita. En el centro debe remodelarse, renovarse y continuar desarrollando el importante núcleo de negocios, oficinas y administración existente. Por el clima y por su estilo tradicional no se puede pensar en

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio

una ciudad muy compacta con densidades muy altas. En el perfil de las alturas de las edificaciones no deben aparecer grandes diferencias, inclusive en la zona central. Se puede todavía especular con la ampliación del perímetro y con un crecimiento de la ciudad hacia el norte y el oriente; pero evitando en lo posible los desarrollos espontáneos; al contrario, planteando verdaderos programas de habilitación de barrios existentes en estas condiciones para incorporarlos aunque sea a los niveles mínimos de dotación urbana. En general, es preciso que el Municipio esté permanentemente dispuesto a hacer un intento de dar una gran flexibilidad al uso de los terrenos y permitir la asociación de usos del mismo, mediante la concesión de licencias, o permisos de construcción de uso especial, de practicar la mezcla de usos comerciales, artesanales, de pequeña industria, de centros cívicos y administrativos en áreas de usos residenciales de bajos medios y altos ingresos.

2. Bases de Zonificación y uso de la Tierra.

Ya se ha mencionado anteriormente que la planificación del uso de la tierra, la zonificación y subdivisión de los terrenos pueden tener influencias positivas o negativas, bien sea como acción en la construcción, o en el planeamiento de la ciudad. Las normas o reglamentos de zonificación y subdivisión tienen hoy en día una crítica razonable sobre su validez como instrumento de control del actual desarrollo de nuestras ciudades. Las objeciones cubren desde los principios básicos, tales como la necesidad misma de controlar el Desarrollo Urbano mediante reglamentos que no pueden tener el dinamismo que posee el proceso de cambio y desarrollo de la ciudad; hasta los que insisten en que en nuestro ambiente de subdesarrollo y centralismo exagerado nuestras ciudades están imposibilitadas para implementar las normas escritas, dada la escasez de recursos con que cuentan para aplicar los reglamentos con eficiencia y realidad. Entre estos extremos se localizan las críticas referentes a los problemas creados por una aplicación inapropiada de los reglamentos, o de su excesiva liberalidad, aún cuando estos hayan sido en principio adecuados en teoría.

Es necesario aceptar que muchas de estas críticas son justificadas, ya que ningún proceso legislativo puede contar con el dinamismo que el crecimiento de urbanización presenta hoy en día en todas nuestras ciudades. En este sentido la zonificación tiene sus limitaciones por la misma falta de dinamismo; porque aún cuando se esté dispuesto en forma permanente a realizar el intento de dar una gran flexibilidad al uso de los terrenos y permitir la asociación o mezcla de usos del mismo, la zonificación falla en muchos casos como un sistema positivo de planificación; inclusive, hay quienes defienden la tesis de que la zonificación no es planificación, excepto en un sentido negativo.

La zonificación puede prevenir que la situación empeore; pero es difícil, o improbable, que tenga un valor más positivo a menos que las fuerzas vivas de la población, a todos los niveles, le reconozcan su función apropiada como un elemento básico para fijar las pautas de crecimiento y desarrollo de la ciudad, aún cuando sea a corto plazo.

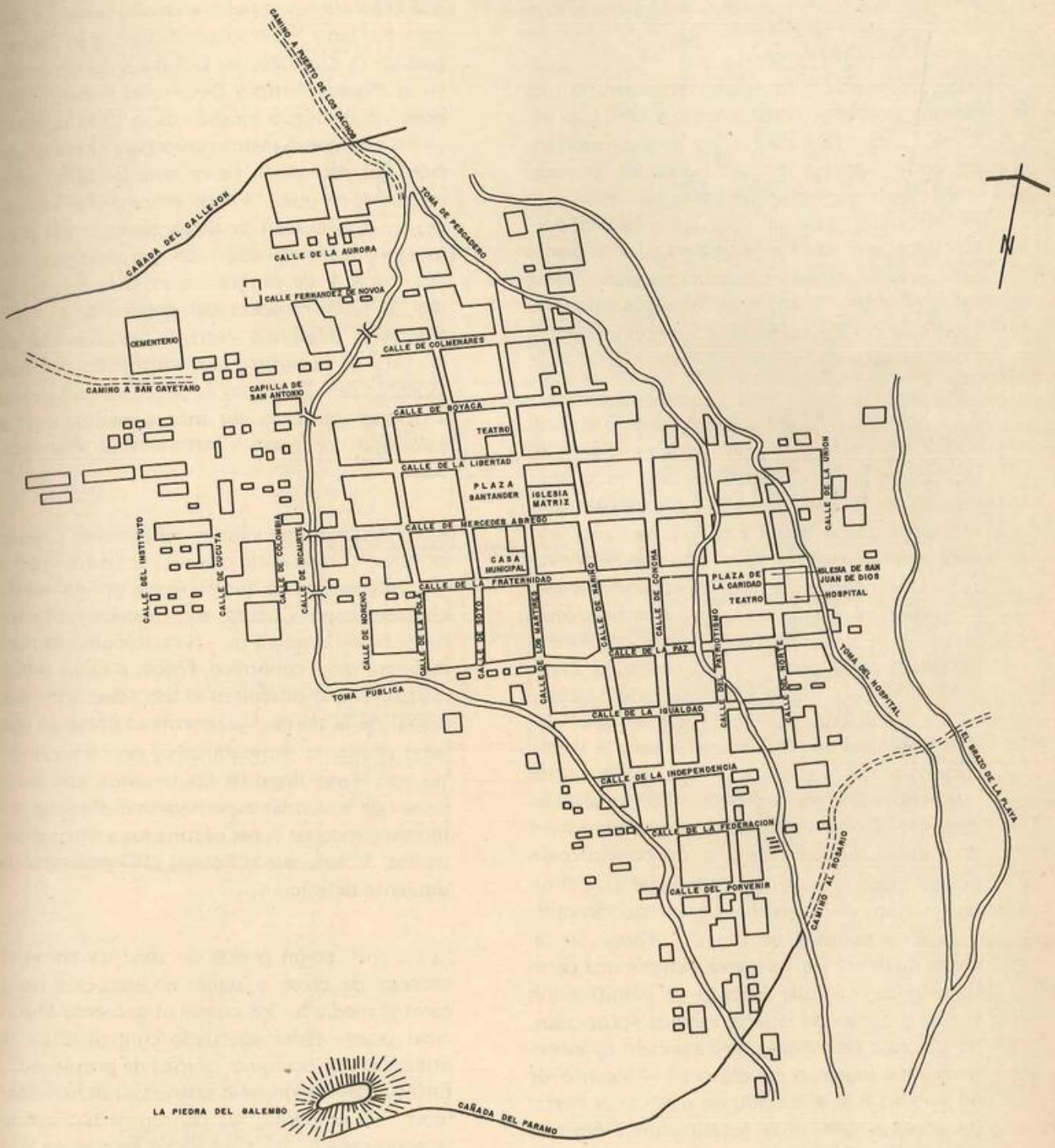
Igualmente la zonificación es dudosa para el buen funcionamiento de la ciudad al segregar excesivamente no solo las diversas actividades urbanas, sino también las clases socio-económicas colaborando en el desarrollo de áreas urbanas uniformes, monótonas, sin atractivos.

Tampoco es aceptable una exagerada generalización de las normas que no satisfagan con decisión las demandas y necesidades de los diversos sectores de ingresos de la población en cuanto a tamaños de lotes, especificaciones mínimas de urbanización y construcción, ancho de las vías, servicios básicos, dotación de elementos urbanos de recreación, educación, etc.

Expertos de las Naciones Unidas, en una evaluación que realizaron sobre la efectividad de las normas de zonificación existentes en varias ciudades de América del Sur, declararon que son insuficientes para controlar el uso adecuado de los terrenos; ya que si bien permiten establecer, previo algunos planteamientos, así sean generales, el tipo de actividad, las densidades de ocupaciones y las alturas de las edi-

Fondo Regional
BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO
Patrimonio que nos une...

CUCUTA ANTES DEL TERREMOTO DE 1.875



SEGUN PLANO DEL INGENIERO GUILLERMO SOLANO BENITEZ

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une

ficaciones que pueden desarrollarse en ellos, no pueden, por sí mismos, evitar las repercusiones en los valores de la tierra, los cuales dependen, además del uso concedido, de su oferta y ubicación. Por otro lado los municipios no pueden recoger la plusvalía o ganancias económicas de planos integrales de desarrollo que la municipalidad realiza con sus limitados recursos para implementar las normas resultantes de la planificación del uso de los terrenos, y estos planes tienen algún éxito reportando beneficios especialmente a los propietarios particulares; por esto los expertos de las Naciones Unidas en su informe recomiendan que: "antes de reducir la influencia de los reglamentos de zonificación, más bien deben ser complementados y mejorados",

No hay duda de que los Reglamentos de Zonificación y usos de la tierra tienen una gran influencia en la conformación y desarrollo de la ciudad por lo cual es preciso estudiarlos detenidamente, si se aspira a mejorar su contenido para una más amplia aplicación. Jaime Valenzuela y Reinaldo Posada en un estudio que realizaron sobre Reglamentos de Zonificación y Subdivisión de Areas Residenciales en América Latina manifiestan: "en el fondo, la Zonificación de usos existe, porque en toda agrupación de actividades en el espacio, en toda ciudad, hay lugares preferenciales para la localización de algunas de estas actividades, sitios que es necesario reservar para utilizarse adecuadamente. De la misma manera los reglamentos de subdivisión de tierras y de construcción existen porque dentro de cada lugar así definido hay tipos de desarrollo y construcción óptimos. Esta realidad del espacio urbano, su carácter no uniforme, es y será siempre una constante para cualquier intento de planificación física, y deben de crearse medios apropiados, no tan solo de control, sino también de incentivos, que logren o condicionen el alcance de un patrón más adecuado de usos de la tierra, de acuerdo con estas localizaciones óptimas para cada actividad y con el tipo de desarrollo y construcciones óptimas dentro de ellas. Instrumentos tales como la zonificación y subdivisión deben por lo tanto existir, posiblemente modificados, pero de su efectividad depende el éxito de cualquier intento de mejorar el patrón de desarrollo urbano en beneficio del interés público."

Por otro lado, es preciso complementar los reglamentos y normas de zonificación con incentivos para eliminar el carácter de solo control que la zonificación hasta ahora ha tenido. Norman Williams Jr. en su estudio sobre la Estructura de la Zonificación Urbana y su dinámica en el Planeamiento y Desarrollo Urbano (15) presenta el nuevo alcance de la Zonificación, ya no solo como instrumento para la planificación del uso de la tierra, sino también como instrumento que: "Puede desempeñar un papel en la ejecución de otros aspectos del plan integral, la planificación del equipamiento comunitario y de programas sociales relacionados, la sincronización del desarrollo, etc. En efecto, la diferencia entre la planificación de los usos de la tierra y la planificación de otros aspectos del desarrollo es probable que tienda a desaparecer cada vez más, a medida que se establecen programas integrales de Planificación."

Por estas consideraciones generales es preciso en nuestro caso darle una mayor flexibilidad a los reglamentos de zonificación; porque en las ciudades como Cúcuta, son muchos los factores de orden topográfico, climatológico, étnico, demográfico, económico, físico, social y administrativo que dificultan el uso adecuado o racional de la tierra. Igualmente se presenta que estas presiones demográficas y económicas aumentan el uso ilegal de los terrenos, con invasiones de viviendas espontáneas o dirigidas, en terrenos muchas veces destinados a otros desarrollos. Valenzuela y Posada (16) presentan la siguiente definición:

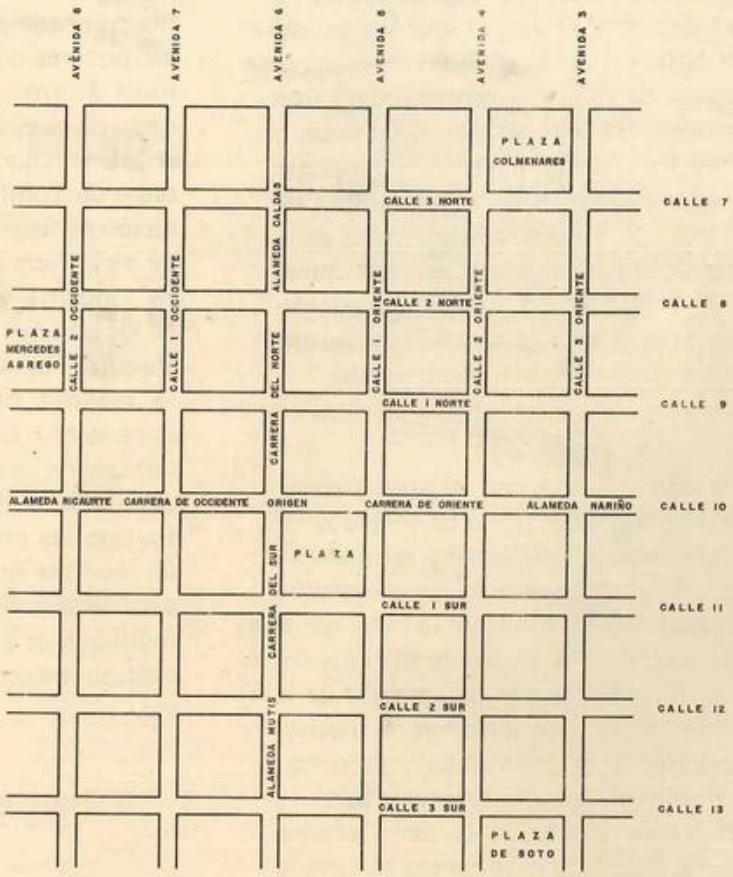
"La Zonificación puede ser descrita como el proceso de crear y poner en ejecución reglamentos mediante los cuales el gobierno Municipal puede tener adecuado control sobre la utilización de cualquier unidad de propiedad". En esta definición, aún cuando limitada, aparecen, sin embargo, los conceptos básicos de la zonificación, tales como su calidad de instrumento de orden legal, el ser propio de un gobierno Municipal, lo que implica su inter-

(15) The Structure of Urban Zoning and its Dynamics in Urban Planning and Development .

(16) Jaime Valenzuela (Chileno) y Reinaldo Posada (Colombiano) autores del estudio para la OEA sobre "Reglamentos de Zonificación y Subdivisión de Areas Residenciales en América Latina".

Fondo Regional
BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO
Patrimonio que nos une...

DICIEMBRE DE 1.877



CUCUTA DESPUES DEL TERREMOTO

DICIEMBRE DE 1.877

SEGUN PLANO DEL INGENIERO

GUILLERMO SOLANO BENITEZ

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

relación con otras medidas de planificación de la unidad administrativa urbana, y el de servir de herramienta para controlar el uso privado de la propiedad, lo que establece relación con el problema de la limitación del derecho a la propiedad privada en beneficio del interés público, que es uno de los problemas difíciles con que se enfrenta en general la planificación del uso del suelo urbano y especialmente la aplicación de las normas y reglamentos del Código de Urbanismo. Porque en medios como el nuestro de Cúcuta, existen exageradas y permanentes presiones sobre las Oficinas o personas encargadas de hacer cumplir estas normas y además, existe ya la costumbre de muchas gentes, inclusive de profesionales de la Ingeniería y de la Arquitectura, quienes debieran ser los más respetuosos, que actúan permanentemente con el principio y la actitud de "Brincarse los Reglamentos" como norma.

El bien público es por lo tanto, el principal elemento que debe respaldar todas las medidas tomadas en la planificación urbana en general. Al respecto, Stwart Chapin Jr. en su estudio sobre el Planeamiento del Uso Urbano de la tierra (17) observa: "A través de los ojos del economista la configuración de los usos de la tierra se puede explicar en términos de motivaciones económicas de individuos y empresas actuando en el mercado de la tierra urbana. . . Para el sociólogo, el uso de la tierra urbana tiene relación directa con procesos sociales y puede ser explicado como el producto del comportamiento del individuo y el grupo en respuesta a valores puramente sociales, además de los económicos. . . Mientras que el Planificador Urbano, (y también los cuerpos legislativos y ejecutivos de la Municipalidad, guiándose por estos principios de conducta económica y social del hombre en comunidad) debe considerar el uso de la tierra en el contexto de la salud, la seguridad, el bienestar general. (Lo que arriba se denomina el interés público). . . La tarea del planificador urbano, (y de los cuerpos legislativos y ejecutivos) entonces, es no solamente desarrollar un esquema de uso de la tierra adecuado para las necesidades y sensible a los deseos del habitante urbano, tanto económicos como sociales, sino también armonizar estas consideraciones con el interés público en un plan que maximice la habitabilidad de la ciudad y asegure un desarrollo sano de la comunidad como un todo."

Para que las normas y reglamentos de Zonificación que forman parte esencial del Código de Urbanismo, tengan fuerza y vitalidad es preciso por lo tanto utilizar los instrumentos de acción pública, tales como: Aplicación indiscriminada por parte de la Municipalidad de los poderes de Zonificación para exigir o permitir determinado uso de la tierra en un sitio dado de la ciudad y restringir o prohibir el uso en otros lugares (18), coordinación de las medidas de Zonificación con los poderes de expedición de licencias de construcción, instalación de servicios públicos y expedición de licencias de industria y comercio, empleo ponderando de los poderes de imposición de gravámenes de Valorización a las áreas de influencia donde se realicen obras de implementación de las normas escritas; estímulos municipales para la instalación de servicios básicos que impulsen el desarrollo de la comunidad (teléfono, correos, transportes urbanos, buses, taxis, etc.); aporte de recursos financieros o terrenos municipales para desarrollos integrales de interés público (edificios de parqueaderos, cementerios en sociedades de economía mixta pública o privada) etc.

3. Densidades e Indices de Ocupación.

Si se tiene en cuenta el último censo realizado en la ciudad en 1974 (19) con su proyección hasta la fecha, se podría hablar de una población del casco urbano de Cúcuta, del orden de 240.000 habitantes. Por otro lado, como el área urbanizada cubre aproximadamente 2.400 hectáreas, se llega a una densidad (20) media para toda la ciudad de solo 100 habitantes por

(17) Urban Land Use Planning.

(18) Por ejemplo, la ubicación de los mercados en determinados sitios para evitar las inconveniencias de la congestión del tránsito y el deterioro de las áreas adyacentes con ventas ambulantes y desarrollo de usos clandestinos de bajas condiciones de salubridad .

(19) Censo Nacional realizado por el DANE, Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas .

(20) Densidad - Población en unidades de habitantes, dividida por el área de Hectáreas.

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

hectárea. Esta densidad un poco baja de Cúcuta se explica por el tipo predominante de construcción de edificaciones de un solo piso con amplio jardín y patios interiores y la amplitud general de las calles y avenidas. En el momento presente, se ha dicho anteriormente, que la ciudad se extiende como gota de aceite en todas las direcciones, e inclusive saliéndose del casco urbano sobre las vías que la comunican con las zonas de influencia inmediata como el Zulia, San Calixto, Ureña, Villa del Rosario, ocupando tierras que deberían ser de dedicación agrícola o de protección ambiental. Es preciso ahora recordar lo que plantea en su estudio de las Alternativas del Desarrollo Urbano de Bogotá el CID (21) de la Universidad Nacional de Colombia: "La conversión de tierra fértil en asfalto y cemento es para todos los intentos y propósitos una decisión irreversible". Se puede alegar que el caso de Cúcuta sea diferente, pues son pocos los terrenos fértiles; excepto al Sur, en la Hacienda El Resumen; los demás son terrenos poco cultivables y como máximo con mejoras intensivas podrían ser de vocación agropecuaria por los problemas de falta de drenaje e irrigación, calidad del suelo etc. pero el proceso en Cúcuta es también irreversible. Por otro lado, ¿cuál es el mejor empleo de los terrenos, basado en supuestas relaciones de beneficios costos, cuyos cálculos están a su vez dados en hipótesis, muchas veces especulativas, y solo viables en beneficios secundarios difíciles de cuantificar? .

Se puede pensar, que es todavía prudente para Cúcuta aplicar políticas de expansión con bajas densidades, que el clima, la costumbre y la historia de la ciudad lo imponen, no obstante los costos adicionales de infraestructura que ello implique: Las viviendas a su vez, han venido con el tiempo a pesar del factor clima, compactándose en su área de construcción elevándose el índice de ocupación (22), como consecuencia de los nuevos elementos de la tecnología familiar (neveras, lavadoras, acondicionadores de aire, servicio de agua caliente y agua fría, desagües apropiados, facilidad de instalación de varios baños en una misma vivienda, inclusive como parte de las alcobas, etc) y también por los adelantos en la tecnología de la construcción (cálculos antisísmicos, nuevos materiales, cocinas integrales, etc.) que han impulsado las edificaciones de más de un piso, en viviendas unifamiliares y los multifamiliares con la construcción de inmuebles de varios pisos, así como la construcción de edificios mixtos para viviendas, comercio y oficinas.

De todas maneras, en Cúcuta todavía un porcentaje alto del área total desarrollada está ocupada predominantemente por zonas de vivienda y las vías que le son propias; un porcentaje mediano del área desarrollada, particularmente en la zona central, está destinado al uso comercial y un pequeño porcentaje a los usos industriales, centros cívicos y de recreación; proporciones que le dan a Cúcuta su característica principal de ciudad comercial y el apelativo de "vitrina de la Patria", pero que contrasta con los porcentajes que ocupan principalmente las áreas verdes, deportivas y comunitarias, en otras ciudades intermedias de Colombia.

Las causas fundamentales de la ocupación predominante de zonas de viviendas en el área desarrollada de la ciudad podrían ser: Bajas densidades de los barrios de habitación, principalmente por el tipo de construcción de inmuebles de un solo piso, con patios o solares interiores relativamente grandes; las pocas áreas dedicadas a zonas verdes o de uso institucional, la falta de aparcaderos o estacionamientos no obstante la relativa amplitud de las vías, etc.

Las viviendas económicas de los planes masivos para las clases de menores recursos que hemos mencionado anteriormente son ocupadas por familias de ingresos medios; mientras que las familias de bajos ingresos o más necesitadas se ubican en las faldas de los cerros en San Rafael, sobre la Avenida 17, Chapinero, Sevilla, La Libertad y otros sitios de invasión y de dotación urbana deficiente, que paradójicamente presentan las densidades más altas pues los tamaños de los lotes identifican igualmente los estratos sociales. La ciudad ha venido permitiendo estos últimos desarrollos sin ofrecerles,

(21) CID, Centro de Investigaciones para el Desarrollo

(22) Indice de Ocupación: Relación del área cubierta al área lote .

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO

por lo menos, programas de recreación de zonas verdes y deportivas, zonas institucionales de servicios mínimos de salud y educación, que permitan balancear esta dicotomía social discriminatoria.

Sobre la necesidad de integración de usos y la concepción y diseño de zonas urbanas el Estudio del CID (23) a que se hizo referencia anteriormente, señala que: "Han de basarse sobre principios que permitan humanizar la ciudad y favorezcan el pleno desenvolvimiento de la vida individual y colectiva. . . Las zonas residenciales, al igual que las otras áreas de la ciudad, deben concebirse y equiparse para dar protección al hombre contra los accidentes, los contagios, el ruido excesivo, la polución armosférica y la fatiga material y mental. Asímismo, deben dar provisión de aire, luz y sol, preservar la intimidad de la vida familiar, favorecer la vida comunitaria y producir satisfacciones estéticas al hombre que la habita y la recorre".

En Cúcuta además se debe favorecer e impulsar el desarrollo comercial, y crear nuevos desarrollos industriales e implementar el incipiente desarrollo industrial existente.

4. Altura de Edificios e Indices de Construcción.

Las disposiciones complementarias sobre alturas de edificios e índices de construcción merecen analizarse como normas de control de los volúmenes de los inmuebles y del perfil urbano para producir no solo las satisfacciones estéticas necesarias a sus habitantes, sino constituir una respuesta real a las necesidades de crecimiento y densificación de las distintas zonas, sin olvidar los elementos básicos de la biología urbana que preconizan las tendencias modernas de planeamiento físico; Sol, aire, luz, ventilación, etc. garantizando la intimidad de las viviendas y evitando la promiscuidad en soluciones de alta densidad.

El índice de construcción (24) es la norma complementaria de control, fundamental para lograr estos objetivos; consecuentemente, con las normas sobre altura de las edificaciones determina los aislamientos laterales y posteriores de los volúmenes construídos.

Otros factores que también inciden en la altura de las edificaciones son las disposiciones sobre plataformas básicas, retrocesos, restricciones de alturas en razón del ancho de las vías, tamaños de los lotes, máximo número de pisos permitidos, tamaño de los patios, índices de ocupación (25) de los primeros pisos y los índices de construcción compensatorios para los lotes de características especiales (por ejemplo lotes de esquina).

5. Vialidad

La firma Tecproyectos Ltda. recibió como encargo del Ministerio de Obras Públicas el diseño de la estructura vial de la ciudad. El trabajo está todavía en elaboración aún cuando parte ya ha sido presentado y aceptado, tanto por el Ministerio como por las Oficinas Municipales de Planeación, Obras Públicas y Valorización, y también por la Oficina de Cúcuta 75, gestora de esta colaboración, que Minobras le ha hecho a la ciudad, al conmemorarse el centenario del Terremoto que en 1875 la destruyó totalmente. La Intersección de la Diagonal Santander con la Avenida Gran Colombia y la Carrera 10 (26) ha sido rediseñada dentro del presente contrato.

El Plan Vial de Cúcuta o de cualquier ciudad intermedia tiene que estar implementado principalmente con una política urbana de transporte, pero teniendo siempre presente los transportes intermunicipales; en el caso de Cúcuta también los transportes internacionales. Para conseguir los objetivos de vialidad que se buscan es preciso darle al sistema facilidad de movimiento, teniendo en cuenta la es-

(23) Alternativas para el Desarrollo Urbano de Bogotá estudio elaborado por el Centro de Investigaciones para el Desarrollo CID, de la Universidad Nacional de Colombia .

(24) Indice de construcción: Relación del área construída con el área del lote.

(25) Indice de ocupación: Relación del área cubierta con el área del lote.

(26) Llamada también Intersección Cúcuta 75.

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

casez de recursos y que cuanto más acertada sea la vialidad de la ciudad mejores condiciones se lograrán en la vida urbana.

La necesidad de movimiento es uno de los aspectos básicos de la vida urbana. Las personas deben desplazarse para ir al trabajo, para asistir a la escuela, realizar compras, concurrir a actos sociales, deportivos, recreacionales "No se puede suprimir el movimiento sin aniquilar la vida humana (27)". En Cúcuta con la gran afluencia de turistas o visitantes venezolanos que llegan de compras a la ciudad y debido a la gran cantidad de automóviles particulares, la magnitud del movimiento, representada en longitud y frecuencia de los viajes, es de consideración.

Este reto de los automóviles particulares de nativos de Cúcuta y visitantes venezolanos debe aceptarse planteando soluciones que permitan que las personas se desplacen lo más rápidamente posible, con el máximo de comodidades y con el mínimo de costo.

Por otro lado, la congestión del tránsito, enemigo del movimiento fácil, que hace igualmente desagradable el desplazarse de un lugar a otro de la ciudad, muchas veces puede solucionarse con apropiada señalización, reglamentación de sitios de estacionamiento en las calzadas y un estricto control por parte de las autoridades. En Cúcuta se requiere definitivamente para lograr un mejor funcionamiento vial la instalación de un sistema, aún cuando sea progresivo, de semáforos. No puede sencillamente atribuírse la congestión del tránsito a la existencia de una cantidad considerable de vehículos. Muchas veces la congestión se produce por una ubicación inapropiada de algunas construcciones que atraen mucha gente, como por ejemplo el mercado; por lo tanto un proyecto de mercado al por mayor o, como se ha llamado en Cúcuta, una central de Abastos, puede presentar una gran contribución a la vialidad del medio urbano.

Es preciso tener en cuenta, para darles una solución apropiada, que los problemas de la ciudad, o mejor del proceso de urbanización son entre otros, el desempleo, la pobreza y la congestión; y para la solución de estos problemas es muy poca la metodología y conocimientos que existen para abordarlos con éxito; por lo tanto, tenemos que continuar con la política de aprender "sobre la marcha" y con buena disposición para adaptar políticas a la experiencia adquirida.

La forma utilizada en muchas ciudades para evitar el problema de la congestión ha sido principalmente construír más y mejores vías urbanas, cada vez más anchas, y suministrar facilidades de estacionamientos; todo lo cual, se ha podido demostrar, solo sirve de remedio pasajero; una solución más adecuada, dicen algunos, sería: "restringir el uso de los automóviles particulares e incrementar el transporte masivo." Nuevamente para Cúcuta, que tiene tantos visitantes venezolanos con automóviles particulares, ésta solución sería discutible; por eso es que este documento propone un compromiso entre las fórmulas que han podido tener éxito en otras ciudades, planteando un sistema de transporte masivo a base de buses y busetas y un sistema vial que permita la facilidad de movimiento al mayor número de automóviles, todo esto complementando con una verdadera reorganización del tránsito. La formulación de una política clara para Cúcuta sobre la organización del tránsito, puede considerarse como el mejor fundamento para lograr el objetivo de eliminar la congestión, facilitando el movimiento, al mismo tiempo que se logra unas mejores condiciones en la vida urbana con los escasos recursos disponibles. El estudio de La Organización del Tránsito, así sea extenso y costoso, es de una prioridad especial para la ciudad de Cúcuta, porque vendría a definir, entre otros, los siguientes puntos básicos:

a) Rutas funcionales de buses según la demanda, la cual depende, a su vez, de la zonificación dada y usos de la tierra; definiendo en algunos casos vías de uso exclusivo para buses, separando, si fuere posible, la utilización simultánea de buses y automóviles en algunas vías; para tránsito pesado, vías especiales o determinadas, evitando en lo posible que éstas vías

(27) Transporte Urbano y Plan Vial - Estudio para determinar soluciones al transporte masivo en Bogotá y su área metropolitana (1968).

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio documental

lleguen al centro de la ciudad; b) Utilización de un sistema completo de señales, que sirva de información y guía a la población, indique direcciones, puntos de interés etc., por cuanto las señales de tránsito son reconocidas, sin discusión, como el elemento más sencillo para controlar, proteger y hacer más ágil el movimiento de vehículos(28); c) Utilización de un sistema de semáforos, que ya se mencionó anteriormente, sistema que aún cuando tiene sus limitaciones, pues no garantiza la mejor solución para todas las intersecciones de vías puede permitir un movimiento continuo a una velocidad aceptable a lo largo de una vía, o de un circuito de vías, lo que es muy importante, sobre todo en las horas pico para aumentar la capacidad en el sentido del movimiento de mayor intensidad; por lo cual un programa de organización del tránsito debe ocuparse del estudio de señales de semáforos considerando a la ciudad como un todo y no como solución aislada; así se trate, por falta de recursos, de un sistema progresido de semáforos; d) Canalización de intersecciones por medio de marcas sobre el pavimento, sardineles, islas,etc. ya que las intersecciones son los lugares de mayor congestión, independientemente del ancho de las vías; e) Reglamentación para cargue y descargue de camiones o vehículos de reparto (las primeras horas de la mañana y las horas de la noche deberán ser, por regla general, las horas para cargue y descargue); f) Organización e incentivos para empresas de transportes; g) Organización de las autoridades de tránsito (Directivos, policías de tránsito, aspectos legales y protocolarios del tránsito,etc). La vialidad y los medios de transporte con que cuenta Cúcuta son de tal importancia para su configuración y funcionamiento como centro urbano eficiente, que no se puede examinar provechosamente otros problemas de la ciudad, sin considerarlos como los factores que dan la pauta para la localización de nuevas viviendas, fuentes de empleo, área de recreación, etc. y para determinar la configuración futura de la ciudad.

Finalmente, puesto que la escasez de recursos limita las posibilidades de ampliar la infraestructura vial y de transporte, podría ser una solución "ideal" plantear que los usuarios nacionales de autos particulares; como beneficiarios directos que son, pagasen ciertos costos ocasionados por la utilización del sistema vial. Los usuarios venezolanos obvia y protocolariamente quedarían exentos y si el transporte urbano estuviere coordinado, se podría fijar, sin subsidios, tarifas que fuesen a la vez políticamente aceptables y suficientes para cubrir los demás costos.

6. Areas de Reserva de uso comunal.

Areas de reserva se denominan en este estudio a las áreas que como una cuota debe destinar la ciudad y los urbanizadores, en parte por cesión, para el desarrollo de servicios de interés general y la ubicación del equipamento comunitario.

En el desarrollo o presentación que hasta el momento se ha hecho en el presente documento de los Planteamientos Generales para el Plan Físico de Desarrollo Urbano, se ha analizado como consideraciones urbanísticas numerosas anotaciones sobre las bases y objetivos de la zonificación y usos de la tierra: fijación de densidades variables según las zonas, especificación de tipos de inmuebles posibles de construír en el área, fijación de tamaños de lotes que conduzcan a la densidad deseada. Para llegar al mismo objetivo, se analizó la utilización de índices de ocupación, limitación de alturas en las edificaciones y aplicación de los índices de construcción para lograr una mayor eficiencia en el patrón urbano físico; la definición de una apropiada red vial y de transportes, que si tuviera una infraestructura de servicios básicos de acueducto, alcantarillado, energía, teléfono y otros sistemas de comunicación, podrían darle a Cúcuta, en cuanto se relacionan preferentemente con el individuo, claridad en la estructura física básica para el desarrollo de las diferentes actividades humanas de la ciudad. En cuanto se refiere a los objetivos urbanos colectivos, se anotó que la vialidad con un buen diseño de vías y una operación eficiente de la circulación, tránsito y transportes, puede aliviar la congestión. Pero los objetivos de salubridad, y bienestar de la

(28) Ahora que Cúcuta va a tener una nueva nomenclatura, debe aprovechar la oportunidad para implantar este valioso elemento del sistema de señales, que facilitan el movimiento de vehículos y hace más funcionales las vías .

Fondo Regional
BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO
Patrimonio que nos une...

comunidad, que deben ser invocados en primer lugar como los objetivos principales de la zonificación, que justifican los reglamentos de uso y las características de las edificaciones, además de los otros objetivos de economía, estética, seguridad y todo lo que se relacione con el interés público o comunal, sólo se logran con las Areas de Reserva, que en términos de eficiencia son el elemento principal para fijar pautas y limitaciones para el desarrollo y crecimiento futuro de la ciudad. Las áreas de reserva son pues la más importante contribución que el Municipio, por medio del CODIGO DE URBANISMO, puede hacer para el bienestar y la comodidad de la población como conjunto.

Las áreas de reserva están muy relacionadas con uno de los problemas urbanos más agudos: la vivienda, y este a su vez, es el objetivo principal de las inversiones de la comunidad en planes de servicios públicos, servicios comunales y equipamento comunitario, Cúcuta no puede suministrar la vivienda como un servicio, pero si puede, con los servicios comunales y el equipamento comunitario, imprimirle a la vivienda el complemento definitivo para lograr un razonable desarrollo de vida comunitaria donde se pueda ejercer con comodidad las actividades sociales, políticas, culturales, la educación de la infancia, el servicio de salud, los servicios recreacionales y deportivos, no sólo para los individuos, sino principalmente para las familias y la comunidad. Los servicios comunales complementados con los servicios públicos caracterizan e identifican una zona como urbana.

Anteriormente, en este documento se había presentado la idea de elaborar programas que incorporan a la dotación básica urbana, los barrios marginados. Las áreas de reserva, donde se instalan estos servicios y equipos comunitarios son por lo tanto el factor importante para que estos procesos de rehabilitación se conviertan en realidad.

Por lo tanto, es obvio que referente a este aspecto de las áreas de reserva, su cálculo y provisión sea uno de los elementos indispensables en un plan de desarrollo, no solo físico, sino también económico, social y administrativo y deben considerarse con atención en los planes parciales o integrales de educación, de salud, de dotación de zonas verdes y de deportes, zonas culturales y de culto, equipos comerciales (tiendas y mercados), equipos de salubridad y asistencia social y equipos generales de administración y comunicaciones que impliquen inversiones con recursos municipales.

Nuevamente, como el caso anterior de la vialidad, no existe una metodología de cálculo o provisión de áreas de reserva con respaldo científico aceptable. Todo se basa en experiencias de otras ciudades en el país e inclusive en otros países y continentes. En muchos casos parecen arbitrarias y en cierto modo deben serlo las provisiones de áreas de reserva que se hacen para suplir las necesidades de servicios comunitarios; tampoco hay nada detallado o completo sobre las normas de área y los requisitos que deben cumplir las edificaciones comunitarias.

Ante esta situación, el presente estudio ha adoptado una serie de áreas de reserva o cuotas comunitarias, basado en muchos casos en las que se usan en Bogotá y las que se fijan en las normas francesas, americanas y alemanas, tratando de adecuarlas, a las condiciones propias de la ciudad de Cúcuta. Haciendo ésta salvedad, se recomienda, por otro lado, que el Municipio, por intermedio de la Oficina de Planeación, elabore directamente o por contrato un estudio detallado e investigativo de las necesidades verdaderas de áreas de reserva comunitaria para la ciudad, a fín de que posteriormente sirvan de base para modificar y actualizar las que se adoptarán en el nuevo CODIGO DE URBANISMO CUCUTA 1975.

Igualmente este estudio puede servir de base para el diseño de los Centros Comunitarios que el Gobierno Nacional de la actual administración quiere implantar en el país, consistente en hacer inversiones para el 50º/o más necesitado de la población.

Para la fijación de las cuotas de áreas de reserva comunitaria para este documento, previamente se ha estimado o determinado la población aproximada de los barrios de Cúcuta por el Departamento de Sociología de Planeación

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

Municipal, tomando como fuente de información los datos preliminares del XIV Censo de población y vivienda, adelantado por el DANE (29) en 1974 sobre los que se anota como falla la ausencia de algunos barrios (Pescadero, Panamericano, La Cabrera, entre otros) y con base en 6 personas por vivienda, como fué determinado en un estudio que esa dependencia municipal realizó sobre muestras de cuatro barrios de la ciudad. Es de suponer que éste indice de 6 personas por vivienda no se puede ajustar a las características sociales de todas las comunidades de Cúcuta, pero para efectos del presente estudio sirve de referencia razonable.

Se estimó la población escolar con base en las pirámides de edades de la ciudad para llegar a deducir la población infantil y los requerimientos escolares y de los centros de atención integral al preescolar. Para los requerimientos de centros de salud, sectores comerciales, mercados, parroquias, servicios administrativos y zonas verdes y deportivas se utilizaron las normas, índices y áreas utilizadas en otras ciudades adaptándolas a Cúcuta, teniendo en cuenta principalmente su ubicación, costumbres y clima. La población promedio de un barrio típico de Cúcuta se estima en 5.000 habitantes (820 viviendas aproximadamente) y para esta población se han definido las áreas de reserva comunitaria. Aún cuando se sabe que ésta hipótesis no se puede generalizar, sí se puede utilizar como patrón unitario de medida para aumentar o disminuír las cuotas, cuando los barrios tengan menor o mayor población; así, para un barrio que tiene solo 2.500 habitantes, el 50º/o; 1.250 habitantes, 25º/o; y si fuere mayor 7.500 habitantes, el 150º/o; 10.000 habitantes, 200º/o; etc.

En ciertos casos se pueden unir dos o más barrios para utilizar la cuota de áreas de reserva comunitaria en conjunto, llegándose finalmente, en lo posible, a dividir la ciudad en sectores de 25.000 a 50.000 habitantes. En Cúcuta ya se pueden establecer 9 de estos sectores o superbarrios:

1. Juan Atalaya - La Victoria, Palmeras, Motilones, Comuneros - Claret, Mariano Ospina Pérez, Tucunare y Chapinero.

2. San Luis, Pamplonita, Santa Teresita, San Mateo y La Libertad.

3. San Rafael, Cuberos Niño, Santo Domingo, Puente Barco, Circunvalación, Alfonso López y José A. Galán.

4. Santander, Belén, Barrio Nuevo, Magdalena, San José, Gaitán, Cundinamarca y San Miguel.

5. Loma de Bolívar, Pueblo Nuevo, Los Alpes, Carora y el Callejón.

6. Sevilla, Pescadero, Colpet, Zona industrial, Guaimaral, La Ceiba, Santa Lucía, Los Acacios, Zulima, Ciudad Jardín, San Eduardo y el Piñal.

7. Lleras Restrepo, Quinta Bosch, Popular, Quinta Oriental, Sayago, Colsag, Nisperal y Riviera.

8. La Merced, Juana Rangel, El Latino, El Llano, El Contento, el Páramo y la Cabrera.

9. El Centro, La Playa, Rosetal, Quinta Vélez, Los Caobos, Olaya Herrera y Barrio Blanco.

Otros sectores se pueden establecer en las zonas previstas de futura expansión dentro del perímetro urbano.

Es importante anotar que estos sectores no son todos similares y merecen un estudio e investigación especial para cada uno en particular, por su ubicación, población y condiciones socio-económicas.

Igualmente, siguiendo las recomendaciones del Urbanista César Garcés en su plan de Ordenamiento Urbano que formó parte anexa del estudio de HIDROTEC LTDA. para la Actualización del Plan Piloto del Acueducto realizado en 1972 por Contrato con las Empresas Municipales, se divide la ciudad en distritos para la

(29) DANE - Departamento Administrativo Nacional de Estadística

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

prestación no solo de servicios comunales sino principalmente de servicios públicos. Según Garcés, se identificaron los mismos 5 Distritos delimitados por linderos muy precisos dados por vías arterias, cauces de ríos y cañadas, límites del Municipio, división de aguas o distancias específicas en línea paralela a una vía pública.

De acuerdo con la clasificación propuesta para Bogotá en el Estudio de Alternativas para el Desarrollo Urbano preparado por el CID de la Universidad Nacional (30) con algunas modificaciones que consideran los aspectos de ubicación, costumbres y clima para el caso de Cúcuta, se presenta el siguiente Esquema Básico de Clasificación de los Equipos Comunitarios.

(30) Cuadro 32, pág. 94, Equipos de la Comunidad - Esquema Básico de Clasificación.

ESQUEMA BASICO DE CLASIFICACION DE EQUIPOS COMUNITARIOS

DESCRIPCION	Barrio 5.000 Hab.	Sector 25.000 Hab.	Ciudad Cúcuta 240.000 Hab.
1. Equipo Escolar:			
1.1. Escuela Primaria	x		
1.2. Colegio Secundaria		x	
1.3. Enseñanza Especializada: SENA			x
1.4. Universidad			x
2. Equipo para Actividades Culturales y de Culto:			
2.1. Sala de espectáculos, conferencias y fiestas		x	
2.2. Talleres de actividad manual		x	
2.3. Biblioteca y sala de lectura		x	
2.4. Sala múltiple	x		
2.5. Iglesia Parroquial	x		
3. Equipo Comercial:			
3.1. Tienda de esquina, comercio diario	x		
3.2. Centro Comercial		x	
3.3. Mercados y Supermercados		x	
3.4. Comercio General (Comercio variado)			x
4. Equipos de Salubridad y Asistencia Social:			
4.1. Equipos de acción social y de Protección Infantil:			
4.1.1. Centro de Atención Integral al Preescolar CAIP (Ley 27 Diciembre 19/74)	x		
4.1.2. Centro Nuclear (Piloto) de atención integral al Preescolar		x	
4.1.3. Refugio infantil			x
4.1.4. Casas para ancianos			x
4.2. Equipo de Salud:			
4.2.1. Centro de Salud materno infantil		x	
4.2.2. Hospital			x
5. Zonas verdes y Deportivas:			
5.1. Jardines	x		
5.2. Parques:			
5.2.1. Juego de niños	x		
5.2.2. Parque comunal	x		
5.2.3. Parque Urbano		x	

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

5.3.	Equipo Deportivo:			
5.3.1.	Canchas deportivas y Gimnasio	x		
5.3.2.	Centro deportivo		x	
5.3.3.	Estadio y Villa Olímpica			x
6.	Equipo General:			
6.1.	Administración Municipal:			
6.1.1.	Administración Barrio	x		
6.1.2.	Inspección de Policía		x	
6.1.3.	Administración Municipal		x	
6.1.4.	Alcaldía y Secretarías			x
6.1.5.	Bomberos			x
6.1.6.	Estación o Cuartel de Policía			x
6.1.7.	Matadero			x
6.1.8.	Mantenimiento y Basuras			x
6.1.9.	Empresas Municipales de Acueducto y Alcantarillado			x
6.1.10	Servicio de Energía			x
6.2.	Comunicaciones:			
6.2.1.	Expendio de estampillas	x		
6.2.2.	Buzón y teléfono público	x		
6.2.3.	Oficina de correos y telégrafos		x	
6.2.4.	Central de Teléfonos		x	

Para un Barrio Típico de 5.000 habitantes - (820 viviendas) los servicios Comunales serían los siguientes:

SERVICIOS COMUNALES BARRIO TIPICO DE CUCUTA

	DESCRIPCION	Area Construida Por Hab. M².	Area Construida Total M².	Area Libre Por Hab. M².	Area Libre Total M².	Area Total Por Hab. M².	Area Total Total M².
1.1.	Escuela Primaria	0.50	2.500	1.00	5.000	1.50	7.500
2.4.	Sala múltiple	0.20	1.000	0.20	1.000	0.40	2.000
2.5.	Iglesia Parroquial	0.10	500	0.10	500	0.20	1.000
3.1.	Comercio diario	0.40	2.000			0.40	2.000
4.1.1	Centro de Atención Integral al Preescolar CAIP	0.12	600	0.12	600	0.24	1.200
5.2.1	Juego de niños			0.50	2.500	0.50	2.500
5.2.2	Parque comunal			0.50	2.500	0.50	2.500
5.3.1	Canchas de deportes			1.00	5.000	1.00	5.000
5.3.1	Gimnasio	0.10	500	0.10	500	0.20	1.000
6.1.1	Administración barrio	0.05	250	0.05	250	0.10	500
6.2.1	Expendio estampillas y teléfono público	0.02	100	0.02	100	0.04	200
	TOTALES	1.49	7.450	3.59	17.950	5.05	25 250

Fondo Regional
BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO
Patrimonio que nos une...

Todas estas edificaciones se programan para Cúcuta en construcciones de un solo piso, con índice de construcción en promedio de 0.29 e índice de ocupación de 0.29.

Para llegar a las áreas de construcción y libres por habitante, de un barrio típico de Cúcuta de 5.000 habitantes, se tomaron los datos de población de la pirámide de edades utilizando los resultados preliminares del XIV Censo Nacional de población y III de Vivienda realizado por el DANE en 1974 y sobre la pirámide de edades elaborada por el CEIMA en su estudio para la distribución de alimentos en Cúcuta, presentado en 1973.

Para comunidades ya reconocidas como barrios, estas áreas por habitante se deben establecer como una meta, aun cuando sea en forma proporcional con el barrio tíipico de 5.000 habitantes de acuerdo a la población real existente. Para los nuevos desarrollos, o los barrios nuevos que se pretenda formar en las zonas ya desarrolladas, tomando áreas de uno o más barrios, debe exigirse como norma mínima el que pueda ofrecer estas áreas por persona para los usos de interés general a los habitantes de las nuevas comunidades, entre otras condiciones, y según se define en el CODIGO DE URBANISMO el concepto de barrio.

BARRIO TIPICO (31)

BASES DE CALCULO PARA PROVISION DE SERVICIOS COMUNALES

REFERENCIA	Porcentaje de Población total	Asistencia al servicio Porcentaje	Porcentaje Población total para dotación	Area por usuario Const. M².	Area por usuario Libres M².	Servicios
Menores de 7 años	35.43	10%	3%	4.00	4.00	Centro de Atención Preescolar CAIP
De 5 años a 14	28.10	70%	20%	2.50	5.00	Escuela Primaria
De 15 años y más	56.42	70%	40%	1.00		Comercio diario

Para el Centro de Atención Preescolar CAIP, se siguieron normas dadas por el Dr. Luis Combariza del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar. Estos centros reemplazan a las instituciones que hasta la fecha prestan servicios de salacunas, guarderías y jardines infantiles sin ánimo de lucro, los centros comunitarios para la infancia y similares.
Para las áreas adoptadas para sala múltiple, Iglesia parroquial, gimnasio, administración de barrio y expendio de estampillas y teléfonos públicos se utilizaron los conceptos de experiencia y criterios de Arquitectos proyectistas y urbanistas colombianos. (32).

Ahora, para un sector típico de 25.000 habitantes (4.100 viviendas aproximadamente) los servicios comunales serán los siguientes:

(31) En Cúcuta se ha asumido un barrio típico con población promedio de 5.000 habitantes.

(32) Entre otros, los conceptos del Arquitecto Julio Moré Polanía y del Arquitecto Luis Raúl Rodríguez Lamus.

Fondo Regional BIBLIOTECA PÚBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une

SERVICIOS COMUNALES PARA UN SECTOR TIPICO DE CUCUTA

	DESCRIPCION	Area Construida Por Hab. M².	Area Construida Total M².	Area Libre Por Hab. M².	Area Libre Total M².	Area Total Por Hab. M².	Area Total Total M².
1.2.	Colegio Secundaria	0.30	7.500	0.60	15.000	0.90	22.500
2.1.	Sala espectáculos conferencias y fiestas	0.10	2.500	0.10	2.500	0.20	5.000
2.2.	Talleres de actividad comunal	0.10	2.500	0.10	2.500	0.20	5.000
2.3.	Biblioteca y sala de lectura	0.05	1.250	0.02	500	0.07	1.750
3.2.	Centro comercial	0.20	5.000	0.20	5.000	0.40	10.000
3.3.	Mercados y supermercados	0.12	3.000	0.12	3.000	0.24	6.000
4.1.2	Centro Nuclear (Piloto) de Atención integral al Preescolar	0.032	800	0.032	800	0.064	1.600
4.2.1	Centro de salud materno Infantil	0.10	2.500	0.04	1.000	0.14	3.500
5.2.3	Parque Urbano			2.00	50.000	2.00	50.000
5.3.2	Centro Deportivo			1.00	25.000	1.00	25.000
6.1.2	Inspección de Policía	0.01	250	0.01	250	0.02	500
6.1.3	Administración Municipal	0.01	250	0.01	250	0.02	500
6.2.3	Oficina de correos y telégrafos	0.01	250	0.01	250	0.02	500
	TOTALES	1.082	27.050	4.242	106.250	5.324	133.100

Todas estas edificaciones se programan para Cúcuta en edificaciones de un solo piso, con índice de construcción de 0.20 e índice de ocupación de 0,20, sin embargo los colegios de 2a. Enseñanza y la Administración Municipal podría proyectarse en dos pisos, en estos casos se mejoraría el área libre disponible.

Para llegar a las áreas de construcción y libres de un sector típico de Cúcuta de 25.000 habitantes, se tomaron también datos de población de los resultados preliminares del Censo de 1974 realizado por el DANE y el estudio del CEIMA.

SECTOR TIPICO (30)

BASES DE CALCULO PARA PREVISION DE SERVICIOS COMUNALES

REFERENCIA	Porcentaje de Población total	Asistencia al servicio Porcentaje	Porcentaje Población total para dotación	Area por usuario Const. M².	Area por usuario Libres M².	Servicios
De 0 a 7 años	35.43	2.1	0.75	4.00	4.00	Centro Nuclear de Atención integral al preescolar

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

De 11 a 20 años	22.60	45	10	3.00	6.00	Colegio Secundaria
De 5 años y más	76.20	15	11	0.90	0 90	Sala Espectáculos
" "	76.20	10	8	1.25	1.25	Taller Manual
" "	76.20	10	9	0.60	0.25	Biblioteca
" "	76.20	25	10	1.05	1.05	Centro Comercial
" "	76.20	15	11	1.05	1.05	Mercados y Supermercados
De 0 a 80 años	100%	10	10	1.00	0.40	Centro de Salud
	100%	10	1	1.00	1.00	Inspec. de Policía

Estas áreas por usuario fueron también adoptadas con la asesoría de los Arquitectos Moré Polanía y Rodríguez Lamus y por el Dr. Luis Combariza del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar.

Una análisis muy somero de las áreas necesarias de reserva para la construcción de edificaciones de interés general en un barrio y su sector, así como de las áreas libres complementarias para la ubicación del equipamento comunitario y los servicios necesarios para que se cumplan los objetivos urbanos colectivos, revela el déficit tan notorio que existe en este aspecto en Cúcuta. Esta situación que es más preocupante si se le adicionan las áreas de reserva necesarias para la conformación de las zonas verdes comunitarias propias de la ciudad, dada la escala de población intermedia de 240.000 habitantes, que se calcula alberga en la actualidad el casco urbano de Cúcuta. Afortunadamente con las áreas necesarias para la enseñanza especializada como el Sena, Universidad, etc. o en las áreas de comercio general, refugio infantil (reformatorio), casa de ancianos, Hospital, estadio y Villa Olímpica, Alcaldía, estación de bomberos, cuartel de policía, matadero, empresas de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía, comunicaciones etc., la ciudad ya ha abocado su provisión y ha contemplado su solución, aun cuando todavía existan muchas deficiencias en algunos de estos servicios comunitarios en su funcionamiento, en algunos casos, por escasez de recursos, y en otros, por deficiencias en la administración.

Es importante anotar que la ciudad está desarrollada y ocupada en un 80% de sus actuales posibilidades de urbanización y cuenta ya con muchos de los servicios de las áreas de reserva señalados como de interés general; sin embargo, se puede afirmar, sin mayor investigación, que existe un déficit muy grande en este aspecto, tanto a nivel de barrio como de sector. Es indispensable entonces, que la Oficina de Planeación Municipal, por intermedio de su Departamento de Sociología, programe una investigación detallada de estas deficiencias para que tanto el Ejecutivo como el cuerpo Legislativo Municipal cuenten con mejores bases sobre esta realidad que les permitan definir y adoptar las soluciones más apropiadas y viables que requiere la ciudad.

Para las áreas verdes que se esquemetizaron anteriormente como necesarias para un barrio y un sector típico de Cúcuta, se les ha fijado las siguientes cuotas:

1. Barrio:	Juegos de niños, parque comunal, canchas de deportes y gimnasio	2.10 M2/hab.
2. Sector:	Parque urbano y centro deportivo	3.00 M2/hab.
	Total	5.10 M2/hab

Esta es una cuota que puede pensarse sea alta, si se compara con las áreas existentes actualmente en la ciudad para estas necesidades comunales, pero no lo es, si se compara con las áreas verdes equipadas para el deporte y el descanso, que ofrecen otras ciudades colombianas, (Bogotá cuenta con 6.5 metros cuadrados por persona) o las de Francia que según sus normas exigen zonas verdes y de deportes de 13.94 M2. por habitante en promedio. Amsterdam proporciona 18 metros cuadrados por persona, Berlín 22 metros cuadrados y Ciudad de Méjico once.

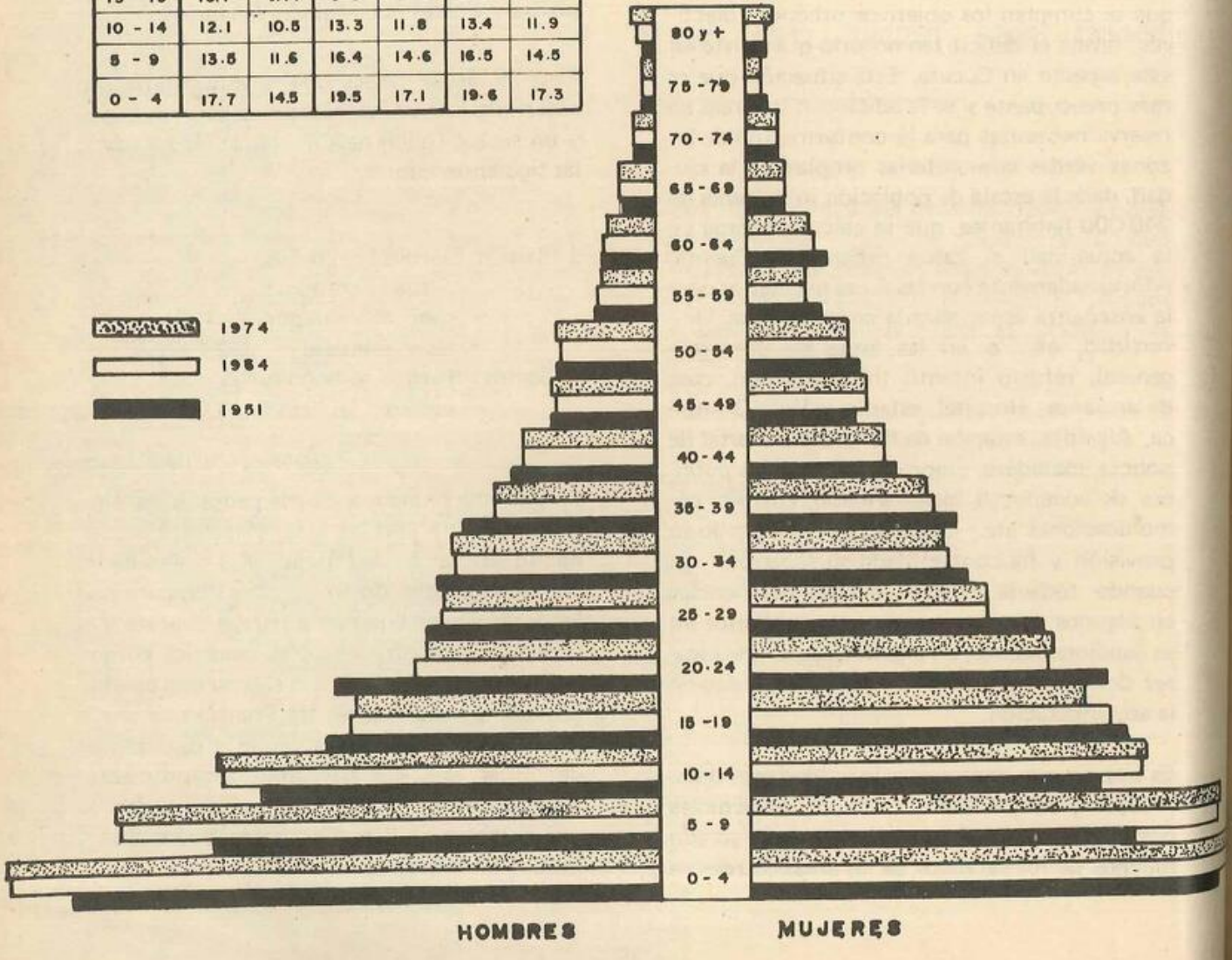
Fondo Regional
BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO

OFICINA DE PLANEACION MUNICIPAL

CODIGO DE URBANISMO
CUCUTA 1975

	1951		1964		1974	
AÑOS	H	M	H	M	H	M
80 y +	0.3	0.7	0.5	0.7	0.6	0.8
75 - 79	0.4	0.7	0.4	0.5	0.4	0.5
70 - 74	0.7	1.0	0.7	1.0	0.7	1.0
65 - 69	1.0	1.2	1.1	1.2	1.1	1.2
60 - 64	1.7	2.4	1.6	2.0	1.5	1.9
55 - 59	1.9	2.2	1.8	1.8	1.8	1.8
50 - 54	3.1	3.5	3.0	3.1	2.1	3.1
45 - 49	3.2	3.3	3.1	3.6	3.2	3.5
40 - 44	4.5	4.4	4.1	4.1	4.1	4.1
35 - 39	6.0	6.3	5.0	5.5	5.0	5.4
30 - 34	6.8	6.6	6.2	6.0	6.1	6.4
25 - 29	7.1	8.9	6.6	7.2	6.6	7.1
20 - 24	9.9	10.8	7.4	9.0	7.1	9.1
15 - 19	10.1	11.4	9.3	10.8	9.2	10.11
10 - 14	12.1	10.5	13.3	11.8	13.4	11.9
5 - 9	13.5	11.6	16.4	14.6	16.5	14.5
0 - 4	17.7	14.5	19.5	17.1	19.6	17.3

PIRAMIDE DE POBLACION
CUCUTA - PARTE URBANA
1951 - 1964 - 1974



Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

Este aspecto ya ha sido puesto en relieve, en el informe conjunto presentado en abril al Honorable Concejo, por la Oficina de Planeación Municipal y la Oficina de Cúcuta 75, donde proponen la creación del Fondo Rotatorio de zonas verdes y áreas comunales y en donde señalan el problema de estructura urbana que se puede presentar en Cúcuta "de no tomarse con suficiente anticipación las medidas del caso". Al respecto el informe señala la función de las zonas verdes en los siguientes términos: "Aparte de la función bien conocida de espacio libre y recreacional, las zonas verdes tienen una función de conservación del aire puro. . . Este fenómeno no se siente aún en la ciudad de Cúcuta por cuanto restan zonas verdes de uso particular y zonas que aún no se han urbanizado en su totalidad. . . Sin embargo, la intensa urbanización que se espera en los próximos años, hará que las áreas verdes sean insuficientes y que día a día el espacio urbano se vea afectado notoriamente por su polución".

El presente documento, igualmente acoje el Plan Propuesto de zonas verdes así:

	Area
1. Habilitación de la zona verde reservada de Corral de Piedra para parque popular deportivo	34 hectáreas
2. Adquisición y limpieza de la zona vecina a la Universidad Francisco de Paula Santander ("La Anita")	3.5 hectáreas
3. Habilitación, como parque popular recreacional, de la antigua granja de San Rafael	7 hectáreas
4. Conformación del Parque de la Reconstrucción (Centenario) en la zona norte del Puente de San Luis	7 hectáreas
Subtotal	51.5 hectáreas
5. Parques de los barrios existentes (Parque Santander, Colón, Mercedes Abrego, Antonia Santos, San Rafael, Colsag, Juana Rangel de Cuéllar, Quinta Oriental etc.)	10.0 hectáreas
6. Bosque Popular	5.0 hectáreas
7. Parques de barrios periféricos	12.5 hectáreas
Total	79.0 hectáreas

Con esta Area total se obtendrá un promedio de sólo 3.29 M2. por persona, por lo cual, es preciso aumentar los juegos infantiles, parques comunales, canchas deportivas y gimnasios en todos los barrios por lo menos en 65.00 hectáreas (aproximadamente 1 hectárea para cada uno de los barrios existentes actualmente) y reservar igualmente para el servicio de toda la ciudad un área de 100 hectáreas (para un gran parque popular deportivo y de recreación con juegos mecánicos a la salida al Zulia, después de Juan Atalaya y en frente del barrio Tucunaré, donde tiene el Municipio un gran lote de su propiedad) lo que daría un gran total de 244 hectáreas o sea del orden de 10 M2. por persona, cifra que debe ser la meta a la cual debe aspirar Cúcuta para afrontar con confianza la urbanización futura.

El Fondo Rotatorio de zonas verdes y comunales ya propuesto al Honorable Concejo deberá estar dotado de la estructura legal y de los medios de financiación suficientes para comprar, vender, hipotecar y traspasar los terrenos que requieran la construcción y equipamiento de las zonas (33).

7. Areas Especiales

En este documento se denominan Areas Especiales a aquellas que por diversas razones se les ha asignado para que cumplan funciones de servicios complementarios en la ciudad, de tipo institucional, principalmente.

Las siguientes serían las principales áreas especiales de Cúcuta:

a) Zona Institucional del Norte, programada para lograr una descentralización orgánica de Cúcuta. Se pretende definir al norte de la ciudad, como zona institucional, una

(33) Se adjunta como anexo el Proyecto de Acuerdo por el cual se crea el Fondo Rotatorio de Zonas Verdes y Comunales de Cúcuta.

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

extensa área que permitirá un mejor y pleno uso de las zonas centrales en donde funcionan en la actualidad algunas de estas dependencias y en las cuales se programan a su vez, desarrollos de renovación urbana que darán nueva vida a este sector céntrico, que ya está en proceso de deterioro. La zona institucional del Norte se propone ubicarla sobre la Avenida de Camilo Daza (prolongación de la Avenida de los Libertadores); entre la zona llamada de Corral de Piedra y el barrio Guaymaral, limitará también con los lotes de la Aduana y de la zona franca ya definidos.
En ella se programa localizar las siguientes instituciones de servicios especiales:

1. Nueva Central de Transportes para la ciudad y su Area Metropolitana.
2. Gran Central de Abastos (34)
3. Zona de Ferias y Exposiciones de tipo industrial, artesanal o agrícola.
4. Plaza de Ferias de ganados vacuno, caballar y porcino.
5. Central de carga.

b) Area para el centro cívico en las inmediaciones del Hotel Tonchalá.
c) Cárcel Municipal en la vía al Salado.
d) Cementerio Municipal en la vía al Aeropuerto.
e) Villa Olímpica al lado de la Diagonal Santander, utilizando los estadios de Basquetbol y Fútbol existentes, como parte de este desarrollo.

b. **Perímetros.**

Los perímetros sanitario y urbano de Cúcuta son las líneas que enmarcan el área apta para la instalación y suministro de servicios públicos y el área urbanizable. Dentro de estos límites están comprendidas las zonas desarrolladas y sin desarrollar para las cuales existe la posibilidad inmediata de prestar los servicios básicos de infraestructura necesarios para su desarrollo. Igualmente se define un perímetro suburbano, como una línea que enmarca áreas aptas para usos agrícolas y parcelaciones.

1. Perímetro Sanitario.

En Cúcuta puede subdividerse el Perímetro Sanitario en la forma siguiente:

1.1. Perímetro actual de servicio de agua, definido por la línea que enmarca las áreas donde actualmente las Empresas Municipales de Cúcuta prestan este servicio bien sea por gravedad o por bombeo.
1.2 Perímetro de servicio de alcantarillado, definido por la línea que enmarca las áreas donde actualmente las Empresas Municipales de Cúcuta pueden prestar este servicio para el desagüe de aguas negras.

2. Perímetro Urbano.

En Cúcuta se contaba en el momento del Estudio con dos perímetros Urbanos:

2.1 El Perímetro definido según el Acuerdo No. 2 de 1962.
2.2 Perímetro posible, definido por la línea envolvente de las diveras zonas urbanas consideradas en este Documento, establecido de conformidad con el estudio elaborado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, que se adopta en el Código de Urbanismo Cúcuta 1975 y que está delimitado, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones básicas.
Por relieves, donde se pueden delimitar áreas urbanizables.
Por posibilidad de servicios, de acuerdo con los planes de ampliación de las redes de acueducto y alcantarillado, principalmente.

La descripción del perímetro adoptado se incorpora como norma en el texto del Código de Urbanismo Cúcuta 1975.

La adopción del perímetro urbano se ha propuesto por las siguientes consideraciones:

1. Porque este perímetro ha sido fruto de un estudio profundo y serio por parte del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

(34) Localización seleccionada para las Empresas Municipales en el Estudio del CEIMA.

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

2. De acuerdo con la Ley 81 de 1960, el perímetro urbano debe ser aprobado por el IGAC, trámite que en este caso se omite, por cuanto fue el mismo IGAC quien lo elaboró por contrato con el Municipio.
3. Define el caso urbano por el nuevo sistema de limitación de predios completos lo que facilitará las futuras ampliaciones del perímetro sin necesidad de volver a estudiar toda la longitud de la línea urbana, sencillamente incorporando nuevos predios en cualquier tramo del perímetro cuando las necesidades lo requieran; excepto en el lado occidental y parte del sur, donde no se limita con predios sino mediante una línea que corresponde a una cota de servicios de las Empresas Municipales.
4. Porque incorpora desarrollos existentes no incluidos explícitamente en el perímetro definido por el Acuerdo 2 de 1962, que de ninguna manera pueden quedar excluidos, por cuanto forman parte integral y viva de la ciudad.
5. Finalmente, porque incorpora zonas sin desarrollar cuyo crecimiento inmediato quedará reglamentado por el nuevo Código de Urbanismo.

La dinámica en el crecimiento de la malla urbana de Cúcuta es tal, que es realmente imposible prever con exactitud su expansión a mediano y largo plazo, por cuanto seguramente surgirán circunstancias que no han podido ser consideradas en el presente Estudio. De ahí la necesidad de una revisión periódica de los límites urbanos, que permita orientar con oportunidad la expansión y usos del suelo urbano.

3. Perímetro Suburbano.

Por definición, es una línea que enmarca un área rural y por lo tanto seguirá considerándose como tal, pero que se detine como suburbana por cuanto estas áreas probablemente serán las próximas de ampliación del perímetro urbano anteriormente mencionado. En esta zona definida por el perímetro suburbano se han querido deferenciar dos áreas de acuerdo con sus usos principales:

3.1 Usos agrícolas. Son áreas que se definen por su vocación como tales, y que cuentan con condiciones especiales para el cultivo intenso o las actividades agropecuarias; pero no obstante estas condiciones, por su cercanía actual al casco urbano irreversiblemente en un futuro, a corto o mediano plazo, serán objeto de urbanización, bien sea para el desarrollo de viviendas o de áreas de reserva comunales, clubes sociales y zonas verdes o deportivas, etc.

3.2 Parcelaciones. Son áreas que se destinan desde ya a un uso mixto de vivienda y pequeñas explotaciones agrícolas, pero que naturalmente también en el futuro serán objeto de urbanización.
Estas zonas suburbanas se señalan en el plano de zonificación.

c. **Zonificación**

Zonificación llamaremos en Cúcuta a la división territorial que tiene como objetivos regular en forma adecuada los usos a que se destina el terreno, la forma urbana de la ciudad y las características urbanísticas de las edificaciones, procurando un equilibrio en las densidades de población para lograr una mejor utilización del suelo urbano en beneficio de toda la comunidad. En principio, la zonificación registra los usos principales de cada zona de la ciudad, pero no excluye los usos de otra naturaleza, siempre y cuando estos sean complementarios o compatibles con el uso principal.

Igualmente, a cada área de la zonificación general deben corresponder unas normas especiales de subdivisión, ya que cada zona de la ciudad, de acuerdo con la utilización y características que va adquiriendo, necesita diferentes sistemas de loteos y de áreas mínimas de las unidades de los lotes, y así, estando la subdivisión sometida a la zonificación, deben por lo tanto definirse conjunta y armónicamente.

Con las mornas de zonificación pretende este Estudio ofrecer, en general, la mayor oportunidad a los Urbanizadores y Arquitectos proyectistas para que desarrollen con las menores limitaciones sus diseños y proyectos, realizándolos en la forma que crean más apropiada para lograr la plena eficiencia económica, social y estética.

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

Volviendo a los objetivos de la zonificación, puede decirse que teóricamente se catalogan en objetivos de eficiencia, economía, estética, salubridad e higiene y seguridad.

Se logra eficiencia en un reglamento de zonificación, si los habitantes de una área urbana pueden hacer el mejor uso de los terrenos, con el menor costo, incluyendo los aspectos de comodidad, conveniencia y bienestar. A este respecto Hans Blumenfeld (35) señala igualmente: "a) Toda persona prefiere estar localizada cerca del lugar de trabajo, aún cuando esto sea difícil de lograr, ya que en una misma familia pueden trabajar varias personas en diferentes lugares de la ciudad, y, además, la localización preferencial y necesidades ambientales de los lugares de vivienda son diferentes a los de los lugares de trabajo en muchos casos; b) Puede observarse que a medida que una ciudad (Metrópolis) crece, más lejos se está, en forma global, tanto del centro como de las afueras; c) Hay que indicar que una separación estricta de los usos de la tierra produce generalmente una gran ineficiencia y monotonía, aún cuando el grado de integración de diferentes actividades en el espacio debe variar según las circunstancias específicas de cada caso".

Otro de los objetivos de eficiencia de los reglamentos de zonificación es el de controlar la intensidad del uso de la tierra, o sea el grado de ocupación y densidad de desarrollo de las diferentes áreas urbanas. En este campo los servicios de infraestructura acueducto y desagües marca un patrón, lo mismo que el valor de los terrenos creado por el mercado de bienes raíces. En este sentido la zonificación puede controlar y dirigir algunos de estos factores para lograr las condiciones más eficientes en cada zona, evitando, cuando ello no sea conveniente, que la ciudad se extienda innecesariamente a muy bajas densidades, creando ineficiencia e inconveniencias, principalmente para los habitantes de menores ingresos, por pérdidas de tiempo, energía y recursos económicos gastados en transportes desde la periferia al centro o viceversa, o entre diferentes zonas de la ciudad.

Por otro lado, la zonificación también debe controlar la intensidad del desarrollo urbano evitando el hacimiento, que tiende a hacer ineficiente el uso de la ciudad, debido a la congestión y a la utilización de los servicios públicos por encima de su capacidad instalada.

Según Valenzuela y Posada (36) "Otros objetivos de la zonificación en términos de eficiencia es el de fijar una pauta para el desarrollo y crecimientos futuros de la ciudad, al establecer un marco de referencia que permita predecir la extensión y tipo de actividades que se generarán en las nuevas urbanizaciones, con lo cual se puede calcular de antemano y con cierta precisión las características y dimensiones de los servicios públicos y el equipamento comunitario que deba instalarse en ellas", de lo cual anteriormente se hizo mención en este documento.

La economía que debe aspirar lograrse, como objetivo de la zonificación,no se mide solamente como un factor de lucro, sino principalmente como la intervención del poder público en el desarrollo de la ciudad.

A este respecto Joseph R. Rasoneau (37) señala:

1. "Las inversiones y reglamentos del sector público condicionan en alto grado el mercado de tierras y el medio ambiente en general y, por lo tanto, su intervención, debe ser integrada y evaluada constantemente.
2. Las inversiones públicas no sólo producen ganancias al sector público sino también al privado, a veces mucho mayores estas últimas. La zonificación puede (y de hecho sucede constantemente) crear valores comerciales nuevos, o aumentar los existentes, cuyo monto va en gran parte a manos privadas.
3. La mayoría de las inversiones dedicadas a mejorar el medio ambiente urbano son

(35) La Metrópolis Moderna (1965).

(36) Reglamentos de zonificación y subdivisión de áreas residenciales en América Latina.

(37) Un inventario del Planeamiento para la Metrópolis (1966).

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

inversiones de un monto extremadamente alto y recuperables sólo a largo plazo, por lo cual son ajenas al sistema corriente del mercado, que funciona con inversiones de más corto plazo. Por estas y otras razones, las mejoras ambientales no entran generalmente en los planes de inversión privada".

Debe ser, en principio, el poder público quien intervenga para lograr con sus inversiones estas indispensables mejoras.

Los objetivos de carácter económico en la zonificación se relacionan necesariamente con los objetivos de eficiencia mencionados anteriormente. Una reglamentación de usos de la tierra eficiente en términos de localización es necesariamente un patrón económico.

Se logran los objetivos estéticos de la zonificación en general y especialmente de las áreas residenciales, cuando se obtiene un ambiente urbano agradable para trabajar, recrearse y sobre todo vivir, el cual marca un estado de confort identificado por los sentidos de los habitantes. La única dificultad que se presenta a este respecto es que, por existir una gran variedad de gustos, es prácticamente imposible incluir normas muy precisas en el Código. La definición de estética que se pretende lograr con el espaciamiento de las viviendas de una calle, y su altura y proporciones, por ejemplo, son elementos que están sujetos a conceptos de apreciación más relativa. Es la tarea de los urbanistas y de los proyectistas, utilizando los reglamentos de zonificación, principalmente de densidades de viviendas por hectárea, alturas, etc., influir definitivamente en la imagen general y en el carácter visual de las áreas residenciales. La preservación de las plazas, parques y avenidas, que es tarea de la Municipalidad, se encuentra también como parte de estos objetivos estéticos, que identifican el medio ambiente como elemento básico para el bienestar social de la comunidad urbana.

Igualmente la zonificación, mediante la segregación de usos no compatibles, debe lograr una verdadera protección de las áreas residenciales de efectos nocivos, como humos, contaminación del aire y agua, olores y ruidos causados principalmente por determinadas fábricas o empresas. También mediante el control de las plantas mismas, cuando se implanten industrias dentro de zonas residenciales, como aislamientos acústicos y términos, tratamientos de aguas usadas, filtros para el humo y polvo, lo que permite una mayor flexibilidad en la ubicación de las plantas industriales, obteniéndose ventajas reales en términos de accesibilidad y de una plena utilización de servicios complementarios.

Así mismo, como objetivo de seguridad de la zonificación, está el de evitar desarrollos residenciales (también otros usos) en áreas suceptibles de deslizamientos e inundaciones, como también en áreas cercanas al aeropuerto para evitar la posibilidad de accidentes; lo mismo que dotar a determinados barrios con alternativas de acceso, para que no dependa un barrio de una sola vía, que en cualquier momento pueda ser bloqueada. Otra vez, es misión del Municipio, adquirir estos terrenos peligrosos, controlar su desarrollo y solucionar los accesos.

Se debe también mencionar, dentro de los objetivos de seguridad de la zonificación el de tomar medidas contra incendios, tales como separación adecuada de los edificios y la implantación de equipos extinguidores.

1. Zonas Residenciales.

Las zonas residenciales ocupan la mayor parte del casco urbano de Cúcuta y deben, por lo tanto, estudiarse en forma muy atenta para lograr el mayor número de los objetivos teóricos indispensables de la zonificación de estas áreas. Según Norman Williams estos objetivos serían: a) Protección contra peligros físicos, especialmente incendios y explosiones; b) Protección contra molestias de "ley común" (ruido, vibración, contaminación del aire, etc.); c) Protección contra tráfico innecesario, por ejemplo, tráfico que no sirve directamente a los residentes de una área dada; d) Protección contra "molestias estéticas"; e) Protección contra "molestias psicológicas", basados en desagrados no racionales (miedo a lo desconocido) o de desagrado a la existencia de "tipo de gente no adecuada" sobre todo en un barrio; f) Protección contra la congestión; g) Protección de la luz, aire e intimidad; h) Provisión de espacios abiertos, etc.

Fondo Regional
BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO
Patrimonio que nos une...

En teoría, se podría plantear para las diversas zonas, y principalmente las residenciales, una densidad determinada de habitantes por hectárea, que facilitaría el cálculo de los servicios básicos de acueducto y alcantarillado, bien sea en áreas de redesarrollo (renovación urbana) o en nuevas urbanizaciones. Sin embargo, esta alternativa de enfocar la densidad, que parece ser la ideal, requiere de unas normas de control muy estrictas e, inclusive, toca los aspectos mismos del diseño interior de las viviendas, creando paradójicamente limitaciones a los proyectistas, oponiéndose a la pretensión buscada en este documento, de dar una gran libertad. Además, con este tipo de densidades, como base de zonificación, se debe llegar a reglamentaciones que caben más en un código de construcción; por lo tanto, para llegar a otra alternativa y lograr los mismos objetivos se ha optado por utilizar densidades determinadas de viviendas por hectárea, en las cuales se utilizarán patrones diferentes de habitantes por vivienda, de acuerdo con el tipo socioeconómico de cada una de las zonas en que se dividen las áreas residenciales de la ciudad. Así, por ejemplo, para las viviendas destinadas a las clases de mayores ingresos se tomará como patrón 4 habitantes por unidad, para clase media alta, 5 habitantes para clase media-media, 6 habitantes y para clase media baja y obrera de 7 a 10 habitantes por vivienda, según la ubicación.

Estas normas son generales y admiten muchas soluciones alternativas. Sin embargo, cuando surjan otras posibilidades de desarrollo, que sobrepasen las fijadas en el Código y que puedan llevar a mayores densidades, es preciso, que la Oficina de Planeación Municipal presente los proyectos a la Junta de Planeación, la cual debe ser en definitiva la que las apruebe, buscando aceptar los proyectos que consideren más convenientes para la comunidad en su conjunto y para el bienestar de sus habitantes.

Para conciliar los problemas extremos del desarrollo de las áreas residenciales, los reglamentos de zonificación cuentan con procedimientos tales como la fijación de niveles de densidades, en nuestro caso de viviendas por hectárea, con especificaciones generales de tipos de viviendas posibles de construir en el área y con la fijación de tamaño de lotes, con un ancho mínimo, que conducen a lograr la densidad programada, utilizando adecuadamente los índices de ocupación y construcción.

Desde el punto de vista de economía es más acertado localizar áreas residenciales o nuevos desarrollos cerca de facilidades existentes de servicios públicos o equipamento comunitario, o localizarlas en zonas donde los existentes se pueden extender con facilidad.

En los proyectos de vivienda para las familias de menores ingresos deben plantearse sistemas más económicos de desarrollo, bien sea con la aceptación de normas mínimas de las edificaciones u organizando programas en los que el Municipio pueda ofrecer terrenos de su propiedad, con servicios mínimos (como se mencionó en las Consideraciones Generales iniciales), en especial de abastecimiento de agua y de servicios de salud, complementado con una labor intensa de perfeccionamiento de técnicas de edificaciones baratas, que permitan utilizar los materiales locales donde grupos de familias de bajos ingresos puedan construir sus propias viviendas con asistencia técnica organizada del Municipio.

Dentro de los objetivos generales de la zonificación, los relacionados con la salubridad y bienestar de la comunidad han de ser los que se invoquen en primer lugar, para justificar las normas y reglamentaciones urbanísticas que conforman el Código de Urbanismo y definir los usos de los terrenos y las características de las edificaciones, especialmente en las zonas residenciales.

Es nuevamente la acción pública, la Municipalidad, la encargada y responsable de lograr estos objetivos, de controlar desarrollos de viviendas en áreas sin o con poco drenaje, o inundables, o, como en el caso agudo de Cúcuta, controlar desarrollos de viviendas donde no existe, por ahora, el servicio básico y fundamental de suministro de agua potable. La Municipalidad sólo debe estimular el crecimiento de la ciudad con áreas de vivienda, en zonas de buena salubridad.

Algunos lineamientos del Plan de Ordenamiento Urbano de Cúcuta (38) pueden ser

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

utilizados en el presente Estudio para el programa de usos de la tierra, adaptando sus recomendaciones a los nuevos factores de desarrollo que desde esa época hasta la fecha han surgido en la ciudad de Cúcuta. Para las áreas residenciales se puede utilizar las densidades de los barrios de la ciudad y su probable saturación a los períodos 1985 y 1995, por cuanto estos pronósticos de saturación corresponden a criterios desarrollados en estudios similares de otras ciudades intermedias, como se señala en el Plan, y, además, están relacionados con la ejecución de las recomendaciones de rehabilitación y complementación de los diversos sectores de la ciudad. Por lo tanto, se recomienda promover el proceso de saturación estimulando el uso de lotes vacantes y la renovación de áreas deterioradas en la zona inmediata al sector comercial central, así como en los barrios adyacentes a éste; específicamente en los barrios Cundinamarca, San Miguel, Loma de Bolívar, Carora, Pueblo Nuevo, Alfonso López, Santander, Callejón, El Llano, El Contento y la Cabrera, que permitan al mayor número de personas que trabajan en el área central, vivir en la cercanía de su lugar de trabajo, evitando transportes de toda esta población. En las Normas del Código de Urbanismo se fija cuatro pisos como altura máxima para estas edificaciones de apartamentos.

La Junta de Planeación, para proyectos sobre lotes de tamaños adecuados, podría permitir la construcción de torres multifamiliares con su debido retroceso sobre la vía y aislamientos laterales convenientes.

En las demás zonas residenciales normales de la ciudad debe la Municipalidad ocuparse, en un programa especial, por suplir las zonas de reserva de uso comunal, principalmente de equipos comerciales y de zonas verdes y deportivas.

En las zonas residenciales de familias de escasos ingresos que se ubican en las laderas de los cerros en desarrollos de carácter clandestino, con enormes deficiencias de infraestructura de servicios públicos y de servicios comunales, es muy valedero el concepto del doctor Garcés sobre lo irracional que son estos asentamientos, que forman el cinturón de pobreza, aún cuando no sea precisamente tugurial, pero sí de condiciones sanitarias deficientes. Debe ser el Municipio el encargado de lograr los objetivos de salubridad.

La rehabilitación y mejoramiento de estas zonas, para crear un ambiente sano y conveniente a la vida familiar y en comunidad, sí es posible, no obstante sus dificultades topográficas y la localización de las construcciones. Es preciso que el Municipio acepte este reto y lo solucione como una de sus labores de mayor prioridad y, que paralelamente, ofrezca terrenos adecuados y a precios viables a las familias de bajos ingresos para la construcción de sus viviendas. Dentro de esta rehabilitación de zonas subnormales debe incluirse algunos barrios desarrollados, no propiamente en laderas, pero sí con grandes deficiencias urbanas, tales como el barrio Belén, Sevilla, parte del barrio San Luis, La Libertad y el de más reciente formación, El Doña Ceci.

El barrio La Insula, también habitado por familias de bajos ingresos y en donde se han asentado varias edificaciones de tolerancia, carece igualmente de una estructura urbana racional la cual debe corregirse integrándose a los desarrollos que puedan proponerse en el futuro para los terrenos que se extienden entra la Carretera Panamericana y el río Pamplonita.

Dentro de los desarrollos de zonas residenciales futuras, propuestas en concordancia con las recomendaciones de Garcés se mencionan, además, las localizadas el nororiente del barrio La Libertad, al norte de la Carretera Cúcuta -Ureña, sector limitado por los ríos Pamplonita y Táchira. Se programa también el área situada en la margen derecha del río Pamplonita entre el Puente Elías M. Soto y el Puente San Rafael, inclusive ocupando parte de la región quebrada al oriente de la carretera a Pamplona, lo mismo que el área situada al sur

(38) Plan de Ordenamiento Urbano elaborado por el Doctor César Garcés en 1972, que no obstante su alcance limitado, por cuanto el Plan pretendió principalmente utilizar el modelo recomendado para el cálculo de obras para la actualización del Plan Piloto de Acueducto, objetivo principal del estudio entonces contratado, tiene todavía vigencia en algunos aspectos de usos de la tierra.

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

del Grupo Mecanizado Maza y limitada por el río Pamplonita y las estribaciones bajas de la Cordillera. La propuesta de zonas para desarrollos futuros implica, adicionalmente, proveerlas de zonas generales de reserva de uso comunal, la instalación de los equipos comunitarios y ampliación de los servicios públicos; así como una restructuración del plan vial, que conlleve, entre otras obras, tres nuevos puentes sobre el río Pamplonita, para comunicar las siguientes áreas: a) La zona norte, prolongando probablemente la Diagonal Camilo Daza, que se inicia en la glorieta que intersecta la vía al aeropuerto en el costado izquierdo del río Pamplonita, para comunicarla con el sector norte de la carretera a Ureña; b) Los barrios Blanco y Olaya Herrera, comunicando la Avenida Cero con los terrenos del Cl ub Tenis; c) El área situada al sur del Grupo Mecanizado Maza con la carretera a Pamplona, probablemente a la altura de los Patios.

2. Zonas Comerciales y de Oficinas

La zona comercial y de oficinas, localizada en el centro, formando el llamado corazón de la ciudad, ocupa aproximadamente 150 manzanas que tienen como núcleo el Parque Santander y donde se ubican más de seis mil negocios comerciales y las principales oficinas, edificios institucionales, administrativos, bancos, compañías de seguros, etc. siendo el área que tiene los mayores valores de la tierra y la más alta inversión pública y privada. Esta zona por sus características se considerará como una zona Especial y de ella se tratará más adelante bajo la denominación de Zona Central.

En las áreas comerciales y de oficinas, como en las zonas residenciales, debe aspirarse a obtener los objetivos de la zonificación en los aspectos de eficiencia, economía, estética, salubridad y seguridad.

Adicional al sector comercial central, Cúcuta cuenta ya con el sector Centro Comercial Bolívar y se propone implementar los diferentes barrios y sectores de la ciudad con determinados equipos de comercio y centros comerciales, como usos complementarios de las zonas residenciales, cuya ubicación se irá definiendo a medida que se desarrollen dichos sectores.

3. Zonas Industriales

Cúcuta fue después de su reconstrucción y hasta las primeras décadas del presente siglo una ciudad comercial e industrial, y especialmente con un auge industrial importante en el panorama nacional, pero estas actividades industriales desaparecieron, en forma notoria, en los últimos 40 años. Dada su situación fronteriza particular y de lo imprevisible que es el comercio para marcar con confianza la fuente de sustento de los habitantes de la ciudad, se han realizado múltiples esfuerzos de entidades privadas y públicas, a diferentes niveles, por crear alguna estructura industrial en la ciudad. Como resultado de estos múltiples esfuerzos se ha logrado finalmente la creación por ley de un instituto descentralizado dependiente del Ministerio de Desarrollo, llamado La Zona Franca de Cúcuta, que servirá para los desarrollos no solamente comerciales sino también industriales. Por sus características especiales se considera también más adelante como una Zona Especial.

Como en las zonas anteriores, es preciso buscar los objetivos de eficiencia, economía, estética, salubridad e higiene y seguridad, como pre-requisito para que puedan desempeñarse adecuadamente las funciones industriales, sin menoscabar el bienestar de la población en su conjunto. Principalmente los objetivos de salubridad y seguridad son prioritarios en las zonas industriales.

Estas zonas se han subdividido en zonas de industria Tipo 1 y zonas de industria tipo 2, en donde puede también establecerse el comercio pesado y zonas de industrias especiales, o sea aquellas que ocasionan inconvenientes o peligros a la comunidad y que por lo tanto su funcionamiento está sometido a licencias especiales dentro de los límites de la ciudad de Cúcuta.

Igualmente en Cúcuta se señalan zonas de industria extractiva, destinada a la extracción y transformación de materiales procedentes del suelo y subsuelo, tales como canteras, areneras, ladrilleras, tejares y similares.

Algunos de los usos industriales aquí considerados, no necesariamente deben localizarse

Fondo Regional
BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO
Patrimonio que nos une...

dentro de las zonas señaladas en el plano de zonificación, sino que, por sus características, pueden funcionar como uso complementario y compatible con el de otras zonas. Tal es el caso de ciertas industrias de tipo casero y artesanal o el de talleres de mecánica automotriz, que pueden aceptarse en zonas residenciales bajo estrictas normas que garanticen la seguridad y tranquilidad del sector, específicamente en lo que atañe a ruido, olores, peligros de incendio o explosión, etc.

4. **Zonas Mixtas.**

Se programan estas zonas donde se permitirán usos mixtos compatibles, complementarios e institucionales sobre determinadas vías arterias para promover la construcción de conjuntos arquitectónicos, agrupaciones de viviendas y núcleos de comercio y oficinas con una característica especial de densidad y una altura mínima de 4 pisos para las edificaciones, con lo cual se pretende lograr áreas residenciales y de empleo en la misma zona y obtener principalmente los objetivos de estética, economía y eficiencia de la zonificación que, por la importancia de estas zonas, en relación con los demás desarrollos urbanos de la ciudad, deben incluir necesariamente también los requisitos de salubridad y seguridad.

Las zonas mixtas se establecen sobre la Diagonal Santander, desde la glorieta de la vía al aeropuerto hasta el puente Elías M. Soto, sobre el río Pamplonita, y en la Avenida de los Libertadores, desde el Puente San Rafael hasta el Puente San Luis, en el costado occidental únicamente, porque el lado oriental, por bordear la Avenida al río Pamplonita, será una área no edificable y de control ambiental. Igualmente, se plantea una zona mixta en el costado sur de la Avenida Camilo Daza, frente al sector donde adelanta en la actualidad sus construcciones la Zona Franca y al lado donde se propone una serie de edificaciones de servicios institucionales especiales, para promover la construcción de edificaciones residenciales con usos complementarios de comercio al detal, hoteles, restaurantes, estaciones de servicio, etc.

5. **Zonas Verdes.**

Corresponden a las áreas libres empradizadas o arborizadas, de uso público, comunal o privado, destinadas a la ornamentación o recreación de la comunidad. En el plan propuesto de zonas verdes y deportivas, acogido anteriormente en este documento, se incluyeron solamente los parques, plazas y jardines públicos; pero debe también incluirse los terrenos deportivos, estadios y cementerios. Se incluyó también, como programa, la construcción de parques comunales con juegos infantiles, canchas deportivas y gimnasios en todos los barrios para suplir las cuotas de reserva de uso comunal, lo mismo que parques urbanos y centros deportivos en los sectores en que se divide la ciudad.

En el plan maestro de zonas verdes y comunales propuesto para Cúcuta se pueden destacar las siguientes unidades:

1. Parque Popular Deportivo de Corral de Piedra. Esta zona que tiene una área aproximada de 34 hectáreas fue adquirida incialmente para ser destinada a un parque recreacional y albergar la plaza de toros de la ciudad; se habilitará al público, según el plan, abriendo una vía de penetración y adaptando la casa existente como restaurante, sitio de vestier y sanitarios públicos. Se dotará el parque de áreas de esparcimiento, juegos infantiles y canchas deportivas populares y se permitirá en sus terrenos construir la plaza de toros.
2. Bosque "La Anita" vecino a la Universidad Francisco de Paula Santander. Esta zona tiene un área aproximada de sólo 3.5 hectáreas donde han crecido frondosos árboles. La idea inicial es mantener el bosque en su estado actual, efectuar una limpieza general del área, construir caminos naturales en piedra y posiblemente un "aviario" en la que se ubicarán las aves más representativas de la región para que con los terrenos deportivos y zonas verdes de la Universidad, el bosque forme parte de un gran parque que tendrá en total una área aproximada de 17.5 hectáreas.
3. Parque Granja de San Rafael. Esta zona tiene un área aproximada de 7 hectáreas y constituye los terrenos de la antigua franja de San Rafael, hoy sin servicios para los fines agropecuarios con que fue creada. La idea es crear un parque deportivo popular

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

en coordinación con la Sociedad de Mejoras Públicas.

4. Parque de la Reconstrucción. Esta zona tendrá un área aproximada de 7 hectáreas y estará localizado en el lado norte del puente San Luis, entre la Avenida de los Libertadores y el río Pamplonita. La idea es precisamente tener allí instalaciones necesarias para que los habitantes de la ciudad puedan disfrutar de la vecindad del río, con campos deportivos y zonas recreativas.

Como con las áreas verdes existentes y este Plan Maestro de Zonas Verdes propuesto sólo se obtiene un promedio de 3.29 M2. por persona para la población actual de Cúcuta, calculada en 240.000 habitantes, que no cubre ni siquiera las cuotas mínimas necesarias de zonas de reserva de uso comunal; se propone adicionalmente repartir 65 hectáreas (aproximadamente una hectárea para cada uno de los barrios existentes actualmente) para aumentar los juegos infantiles, parques comunales y gimnasios.

Finalmente, como meta para afrontar con confianza la futura urbanización, se propone reservar frente al barrio Tucunaré, en la vía al Zulia, detrás de Juan Atalaya y para el servicio de toda la ciudad, un área aproximada de 100 hectáreas para la creación de un gran parque popular deportivo y de recreación con juegos mecánicos.

6. **Zonas Especiales.**

Se señalan estas zonas para facilitar y promover el desarrollo de ciertos programas integrales de servicios especiales, comerciales, institucionales y de rehabilitación en áreas determinadas de la ciudad.

6.1 Zona Central

Esta zona especial considerada como el corazón de la ciudad es la más importante y vital para toda la comunidad, ocupa gran parte de la zona donde la ciudad tuvo su desarrollo inicial, en la cual se encuentran concentradas hoy la mayor parte de las edificaciones institucionales y comerciales del conjunto de la ciudad. Se subdivide a su vez en tres zonas con características muy definidas: a) El centro principal (C-1), o centro político, administrativo, residencial, de recreo, etc.; b) Zona de Comercio Mayorista (C-2) en el cual está localizado el Mercado de la Sexta y otros establecimientos de distribución de víveres, talleres, ferreterías, etc. y c) Zona periférica central (C-3).

En el Centro principal se determina un supercentro, definido como tal porque, además de ubicarse alrededor del Parque Santander y estar conformado por las 8 manzanas que la circundan, en el Código se precisan normas especiales y alturas mínimas para conformar en un futuro el pequeño "Manhattan" de Cúcuta. Alrededor de este supercentro y para logar una transición, se especifica en las 18 manzanas adyacentes una altura menor, norma que se hace extensiva sobre las calles 10 y 11 desde la Avenida 3a. hasta la Avenida Cero.

El estudio del CEIMA destaca el enorme poder de atracción de la zona central y señala la existencia de 5.000 establecimientos comerciales (ahora se calculan seis mil) y también puestos ambulantes o puestos comerciales móviles sobre estrechos andenes.

Esta última situación señalada por el CEIMA de los vendedores ambulantes se presenta principalmente en el sector del Mercado de la Sexta y sus alrededores. Por el uso intensivo de sus edificaciones y el poco mantenimiento, esta zona se ha deteriorado rápidamente y se propone su completa remodelación trasladando el mercado a los mercados de los barrios periféricos y a la Nueva Central de Abastos propuesta al Norte de la Ciudad.

6.2 Zona Franca.

Ubicada en la parte norte de la ciudad, es una zona industrial y comercial en la cual se presta un servicio público en todo lo relacionado con importación o exportación de productos en condiciones especiales y sin ánimo de lucro. Esta zona es el resultado de la política nacional de prestar un servicio a personas naturales o jurídicas, colombianas o extranjeras, estén o no radicadas en el país.

En cuanto hace al aspecto industrial, su

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

función es la de producir artículos que tienen tratamiento especial en la importación de materias primas o partes básicas y en la utilización de mano de obra local.

Así mismo existe tratamiento especial en la exportación de los productos elaborados en la Zona Franca.

En cuanto hace al aspecto comercial, su función es la de almacenar mercancías importadas, bien sea para posteriormente enviarlas a otros países, o para la venta en el comercio nacional; en este último caso, es requisito la nacionalización de las mercancías.

Por tratarse de una zona que hace parte del contexto urbano de Cúcuta es conveniente que las autoridades locales señalen las normas para su adecuado desarrollo, razón por la cual se han contemplado en el presente estudio del nuevo CODIGO DE URBANISMO –CUCUTA 1975–.

6.3 Zonas de erosión y reforestación.
Se señalan estas áreas especiales que no forman parte de la zonificación para permitir el desarrollo de programas de obras de reforestación con fines de protección ambiental y control de avenidas, derrumbes, erosión, etc.
Anteriormente en el presente documento estos programas se recomendaron con el mayor énfasis y como un reto a la Municipalidad, en los barrios que se ubican en las laderas de los cerros con desarrollos de carácter clandestino donde se asientan las familias de menores ingresos.

7. **Zonas Institucionales.**

En Cúcuta se localizan estas zonas especiales en donde se podrán ubicar desarrollos cuyo uso implique actividades relacionadas con servicios administrativos, asistenciales, educacionales, de seguridad o de culto y otras de servicios especiales, como la central de abastos, la nueva central de transportes para la ciudad y su área metropolitana, la plaza de ferias y exposiciones de tipo industrial, artesanal o agrícola y la plaza de ferias de ganado vacuno, caballar y porcino.

d. **Sistema Vial**

El sistema vial actual es claro en cuanto a su esquema inter-regional de forma radial y se complementa con la programación de varias vías para comunicar diversas zonas desarrolladas y las previstas para el crecimiento futuro.

En el sistema vial de Cúcuta se distinguen dos grupos de vías: a) Las que se llaman en el presente Código como del Plan Vial y que específicamente se refieren a las vías de comunicación internacional (San Antonio y Ureña) e intermunicipal y las vías principales de la ciudad denominadas vías arterias, y b) Las vías locales vehiculares (principales y secundarias), las vías peatonales y las vías para bicicletas, estas últimas propuestas como parte de algunas vías arterias.

1. Vías Internacionales (V-1). Se señalan solamente dos: una que comunica a Cúcuta con San Antonio, partiendo de la glorieta del Centro Comercial Bolívar, y la otra que comunica a Cúcuta con Ureña, partiendo del Puente San Luis.
2. Vías Intermunicipales (V-2). Estas vías son de carácter regional y se irradian en todas direcciones, así: al sur, partiendo de la Glorieta del Centro Comercial Bolívar, la vía a Pamplona; al norte, partiendo de la glorieta de la actual Central de Transportes, la vía que va al aeropuerto y a los municipios al norte de la ciudad y que forma, como la anterior, parte de la carretera Panamericana; hacia el occidente, partiendo de la misma glorieta de la Central de Transportes, la vía que va al Zulia, pasando primero por los barrios Juan Atalaya, Los Comuneros y Tucunaré; por último, al sur occidente, la vía que partiendo del barrio Belén comunica a Cúcuta con Carmen de Tonchalá.
3. Vías Arterias (V-3–. Permiten el tránsito intenso de vehículos y enlazan las vías regionales, nacionales e internacionales con las vías de sólo carácter urbano, conformando la estructura principal del sistema vial de la ciudad. Los ejes más importantes de este sistema son: La Diagonal Santander, la Avenida Cero o Avenida Simón Bolívar, la Avenida Gran Colombia y la Avenida de los Libertadores. Complementan la malla

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

de vías arterias otras de menor importancia como la Avenida 3a., en el sector San Luis, la Avenida 1a. hasta el sector del Puente San Rafael y la Avenida 5a., la Avenida 3a. Este (La Ceiba), la Avenida 9E, la Avenida 11E, las calles 10 y 11, la Avenida 8a., la calle 17 (circunvalación), la Avenida Guaimaral (sin construir) y la Diagonal Camilo Daza, todavía en construcción, en el sector de la Glorieta de la Zona Franca y la Glorieta de la Avenida de los Libertadores, cerca al barrio San Eduardo. Además, en el Plan Vial se proponen algunas nuevas vías arterias que cumplirán las funciones ya señaladas, en los futuros desarrollos previstos en el plano de zonificación.

Para integrar el sistema de las vías arterias con las regionales se cuenta en la actualidad con tres puentes que cruzan el río Pamplonita, uno en la parte sur (Puente San Rafael), que comunica las vías arterias Avenida Los Libertadores y Avenida 1a. con la vía que va a Pamplona, el cual requiere su inmediata ampliación a fin de proveerlo de andenes para el tránsito peatonal; en la parte central (Puente Elías M. Soto), que comunica la Diagonal Santander y otras vías arterias con la vía internacional que pasando por Villa del Rosario va a San Antonio, y un tercer puente, en la parte norte (Puente San Luis), que comunica la Avenida Gran Colombia y la Avenida Los Libertadores con la vía que pasando por el Escobal va a Ureña. En este último caso es necesario ampliar el puente existente para convertirlo a doble vía, o construir uno nuevo aguas abajo del actual para lograr el mismo objetivo de tránsito en dos sentidos. En este mismo documento se plantearon anteriormente tres puentes adicionales sobre el río Pamplonita para servicio de los futuros desarrollos. El Ministerio de Obras Públicas por contrato con la firma Tecproyectos diseñó ya un complemento del sistema vial de Cúcuta con una vía de tipo regional, que une el barrio Juan Atalaya con la Glorieta de la Zona Franca sobre la Avenida del Aeropuerto, y dos glorietas, una para cubrir la intersección de la Avenida de Los Libertadores con la Diagonal Camilo Daza y otra para la intersección de la misma Avenida de Los Libertadores con la Avenida Cero; en ambos casos en los puntos de probable cruce del río Pamplonita para los futuros puentes propuestos.

En el sector comercial se ha reglamentado el tránsito dando prelación a las vías arterias, complementado con un sistema de señales de "Pare" en las otras vías que las cruzan. En las avenidas con número par, la dirección del tránsito es hacia el sur; en las impares, hacia el norte. En las calles con número par, la dirección es hacia el occidente; en las impares, hacia el oriente. El sistema de semáforos, de inminente instalación, facilitará seguramente el flujo de vehículos en este sector.

En concordancia con lo señalado por Garcés, cuando se refiere al sistema vial general de Cúcuta, en su Plan General de Ordenamiento Urbano (39), el sistema actual de Cúcuta que da acceso a los sectores de bajos ingresos es incompleto y deficiente y hasta la fecha continúa lo mismo. Es preciso que la Municipalidad adelante un verdadero estudio para racionalizar esta parte del sistema vial con miras no sólo a mejorar los accesos de determinados barrios, sino también a darles accesos alternativos, por cuanto muchos de ellos tienen sólo una posibilidad de entrada y salida.

4. Vías locales vehiculares (V-4 y V-5). En los actuales y futuros desarrollos estas vías se dividen en vías principales locales (V-4), que son las que se comunican con las del sistema vial y permiten el acceso al barrio, y las secundarias (V-5), que sirven para el desplazamiento interno en cada uno de los barrios. En la actualidad el Municipio adelanta el diseño de la vía de la margen derecha del río Pamplonita, como vehicular principal (V-4), que lo mismo que las vías secundarias de los futuros desarrollos, será construida posteriormente por los urbanizadores.
5. Vías Peatonales (V-6). Como su nombre lo indica, deberán ser destinadas al uso exclusivo de los peatones. Se plantean como posibilidad, sin señalar ninguna vía específica, fuera de las existentes en algunos barrios residenciales (Pescadero y San Eduardo) para crear la inquietud en las

(39) César Garcés, Plan de Ordenamiento Urbano para la actualización del Plan Piloto del Acueducto (1972)

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

autoridades y urbanistas a fin de que las incluyan en futuros proyectos, y en las remodelaciones o renovaciones urbanas que, a muy corto plazo, deberán realizarse en el sector comercial central.

6. Vías para Bicicletas (V-7). No sólo teniendo en cuenta la actual situación energética, común a todas las ciudades colombianas y de carácter mundial, sino también por razón de la proyección de una gran zona de desarrollo industrial, localizada en un sector muy estratégico de la ciudad, se han incluido vías para bicicletas, definiéndolas como una franja que debe formar parte de determinadas vías arterias o regionales.
   En principio se podrían señalar, entre otras, como posibles vías para la construcción de franjas para bicicletas, la vía de Juan Atalaya a la Glorieta de la Central de Transportes y la vía en proyecto que por el norte de los barrios Comuneros y Chapinero comunica también a Juan Atalaya con la Glorieta de la Zona Franca; la misma Avenida del Aeropuerto, la Avenida de Los Libertadores desde el puente San Rafael continuando en su prolongación (La Diagonal Camilo Daza) hasta la misma Glorieta de la Zona Franca; conformando un sistema que permitiría prácticamente a todos los barrios en que habitan las familias de menores ingresos comunicarse en menor de 30 minutos de recorrido con el sector de la Zona Franca y el sector industrial principal, sin necesidad de entrar en la parte céntrica de la ciudad.

e. **Recomendaciones Generales.**

Se ha presentado hasta acá, siguiendo el esquema propuesto, lo referente a los planteamientos generales sobre el Desarrollo Regional o Metropolitano de Cúcuta y en este aparte los planteamientos generales para el plan físico de desarrollo urbano, con lo cual se completa lo que podría llamarse las bases urbanísticas y filosóficas para la elaboración del CODIGO DE URBANISMO, que se presenta posteriormente y que tiene como objetivo principal crear el nuevo marco de referencia, en cuanto a la zonificación y subdivisión de las áreas urbanizadas y urbanizables que estén comprendidas dentro del perímetro urbano, lo cual debe permitir en forma dinámica el mejor uso de los terrenos y servir de instrumento para orientar el crecimiento urbano de Cúcuta.

Surge entonces como recomendación fundamental e inmediata la necesidad de que, en la aplicación del Código de Urbanismo, se cuente no solamente con el respaldo amplio y entusiasta de las autoridades Municipales que con toda decisión aportaron sus valiosas iniciativas y experiencias que fueron acogidas para la elaboración del Código, sino también con la aceptación y reconocimiento de las fuerzas vivas de la población, a todos los niveles, para que el Código pueda convertirse en un positivo instrumento para el desarrollo de la ciudad.

El respaldo de las autoridades debe hacerse evidente a través de una serie de acciones que, en la medida en que se vayan concretando, irán dando solidez al Código, especialmente en lo que se refiere al plan de usos de la tierra. Por ello, y a manera de recapitulación, se considera pertinente enumerar las siguientes recomendaciones:

a) Formulación de un plan de zonas de reserva de uso comunal, complementado con un programa de obras y de equipamento, tomando como base terrenos de propiedad pública.
b) Implementación del Plan Maestro de Zonas Verdes y Comunales propuesto por las Oficinas de Planeación Municipal y Cúcuta 75, con base en terrenos municipales y otros que requieran su adquisición o canje.
c) Plan de rehabilitación e incorporación o regularización de barrios de desarrollo incompleto, para dotarlos de los servicios básicos de infraestructura y vincularlos en forma efectiva a los beneficios propios del espacio urbano y a las ventajas de todo orden que debe ofrecerles la ciudad.
d) Plan de recuperación de determinadas áreas de terrenos a base de programas de reforestación y prevensión de erosión, conjuntamente con el Inderena y las Empresas Públicas Municipales, con miras a un mejor control ambiental, a un mantenimiento preventivo contra la colmatación de las redes de alcantarillado y a la adecuación de tierras para fines urbanos, prin-

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

cipalmente donde ya existen asentamientos humanos.

e) Adopción del estudio de la nueva nomenclatura de la ciudad, elaborado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, a fin de contar con un nuevo instrumento de sistematización y procesamiento de datos referentes a los diversos servicios que se prestan en la ciudad, tales como acueducto, energía, teléfonos, correos, impuestos, distribuciones a domicilio, etc.
Este nuevo sistema de nomenclatura se implantaría paulatinamente y durante un período de dos años a fin de no ocasionar traumatismos en el desarrollo diario de las actividades de la ciudad. Una vez adoptada la nueva nomenclatura como Acuerdo del Honorable Concejo, se debe complementar con otras normas relacionadas con el régimen tributario.

f) Elaboración por parte de la Oficina de Planeación de un registro o inventario de usos de la tierra, que permita mantener un control actualizado del grado o intensidad de desarrollo de los diversos globos de terreno.

g) Elaboración de un Código de Construcción que contemple fundamentalmente los siguientes aspectos: 1) Normas generales para el diseño y construcción de edificación, según sus usos; en el cual se incluirán disposiciones sobre patios, pasadizos, espacios por persona, cargas de trabajo, coeficientes antisísmicos, especificaciones sobre materiales de construcción y control de los mismos, etc., y 2) Interventoría por parte del Municipio de obras realizadas por particulares.

h) Elaboración de un Plan Integral de Desarrollo Urbano que incluya no sólo los aspectos físicos sino también los económicos, sociales y administrativos; considere las debidas interrelaciones de dependencia urbano-rurales, urbano-regionales y metropolitanas; cuente con la participación activa y real de la comunidad y considere los mecanismos apropiados de aplicación e implementación. Los lineamientos generales de este Plan podrían ser los siguientes:

1. Recopilar la información necesaria de los aspectos básicos que inciden en el desarrollo.
2. Analizar la información para determinar la estructura urbana existente y sus relaciones de interdependencia con la región, el departamento y la nación.
3. Formular los diagnósticos preliminares, parciales y totales, en base en los aspectos analizados y los potenciales previsibles que puedan surgir de planes nacionales, departamentales o de organismos decentralizados que tengan incidencia directa en las actividades de la comunidad.
4. Presentar las diferentes alternativas de desarrollo que utilicen en la mejor forma los servicios y equipamentos existentes, teniendo en cuenta lo siguiente:
   - El marco teórico de crecimiento urbano.
   - La proyección del crecimiento demográfico.
   - Las actividades a desarrollar de acuerdo a la vocación manifiesta de la ciudad.
   - La población y mano de obra que estas actividades requieren a mediano y largo plazo.
   - Los requerimientos de infraestructura y equipamento comunitario.
   - El sistema vial.
   - El plan de zonificación.
   - Los reajustes necesarios del sector administrativo y fiscal.
5. Proponer medidas transitorias preventivas de hechos que distorsionen las condiciones actuales, creando situaciones nuevas que pueden constituir impedimentos al desarrollo futuro de la alternativa escogida.
6. Recomendar con precisión las medidas de ordenamiento físico-espacial, socio-económicas, administrativas y legales para la expansión urbana prevista y el mejoramiento de lo existente.
7. Establecer con claridad los mecanismos legales, técnicos y financieros que faciliten la acción que le corresponda al sector público, y los mecanismos que permitan alcanzar las metas previstas para el sector privado.
8. Promover el desarrollo de la ciudad y su área de influencia inmediata como objetivo fundamental, mediante una

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

acción integrada que contemple los aspectos físicos, económicos, sociales, administrativos y legales para el bienestar de toda la comunidad.

9. Identificar diversos proyectos específicos para la elaboración de los programas de inversión a mediano y largo plazo.
10. Implantar un proceso continuo de planeación que facilite la recolección de nueva información y la formulación de recomendaciones para la actualización permanente del plan adoptado.
11. Establecer las relaciones necesarias con la población, con el fin de hacer real y efectiva su participación, mediante la conformación de comités que lleven a cabo la promoción, coordinación y fiscalización de las diferentes etapas del plan y en general la cración de mecanismos que aseguren la activa participación de la comunidad en el proceso de desarrollo.

En fin, que el plan constituya una propuesta que busque con conceptos y metodologías apropiadas y estableciendo los canales políticos, administrativos, financieros, legales y técnicos, resolver los problemas de planificación urbana en forma real e integral.

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

DECRETO No. 125 DE SEPTIEMBRE 5 DE 1975

CONTENIDO

CODIGO DE URBANISMO – CUCUTA 1975 –

ARTICULO 1. ADOPCION CODIGO DE URBANISMO –CUCUTA 1975– (Decreto)

CAPITULO I

DEFINICIONES

Artículo 1. Definiciones. (Código)

CAPITULO II

PERIMETROS

Artículo 2. Perímetro Urbano.
Artículo 3. Perímetro Sub-urbano.

CAPITULO III

ZONIFICACION DE LA CIUDAD

Artículo 4. Definición.
Artículo 5. Plano de Zonificación.
Artículo 6. División del área urbana en zonas.
Artículo 7. Registro de desarrollos.
Artículo 8. Areas residenciales sin servicios.

CAPITULO IV

NORMAS URBANISTICAS GENERALES

TITULO 1. ZONAS RESIDENCIALES

Subtítulo 1. Normas Generales

Artículo 9. Modificación de loteo.
Artículo 10. Dimensión de antejardines.
Artículo 11. Voladizos sobre antejardines.
Artículo 12. Uso de los antejardines.
Artículo 13. Empates de antejardines.
Artículo 14. Culatas en antejardines.

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

Artículo 15. **Cerramientos de antejardines.**
Artículo 16. **Modificación de antejardines.**
Artículo 17. **Cerramientos.**
Artículo 18. **Andenes.**
Artículo 19. **Servidumbres.**
Artículo 20. **Empates.**
Artículo 21. **Elementos de remate.**
Artículo 22. **Tratamiento de remates.**
Artículo 23. **Culatas.**
Artículo 24. **Ascensores.**
Artículo 25. **Sótanos y semisótanos.**
Artículo 26. **Reformas.**
Artículo 27. **Lotes sin edificar.**
Artículo 28. **Usos compatibles.**
Artículo 29. **Multifamiliares.**
Artículo 30. **Densidades.**
Artículo 31. **Alturas máximas.**
Artículo 32. **Patios.**

Subtítulo 2. ZONA R-0

(Vivienda en edificación aislada y densidad baja especial)

Artículo 33. **Usos.**
Artículo 34. **Densidad bruta.**
Artículo 35. **Area y frente mínimos de los lotes.**
Artículo 36. **Indices máximos permitidos.**
Artículo 37. **Aislamientos mínimos.**
Artículo 38. **Patios.**
Artículos 39. **Estacionamientos.**

Subtítulo 3. ZONA R-1

(Vivienda en edificación aislada o continua y densidad baja.)

Artículo 40. **Usos.**
Artículo 41. **Densidad bruta.**
Artículo 42. **Area y frente mínimos de los lotes.**
Artículo 43. **Indices máximos permitidos.**
Artículo 44. **Aislamientos mínimos.**
Artículo 45. **Patios.**
Artículo 46. **Estacionamientos.**

Subtítulo 4. ZONA R-2

(Vivienda en edificación aislada, pareada o continua y densidad media.)

Artículo 47. **Usos.**
Artículo 48. **Densidad bruta.**
Artículo 49. **Area y frente mínimos de los lotes.**
Artículo 50. **Indices máximos permitidos.**
Artículo 51. **Aislamientos mínimos.**

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

Artículo 52. Patios.
Artículo 53. Estacionamientos.

Subtítulo 5. ZONA R-3

(Vivienda en edificación aislada, pareada o continua y densidad alta.)

Artículo 54. Usos.
Artículo 55. Densidad bruta.
Artículo 56. Area y frente mínimos de los lotes.
Artículo 57. Indices máximos permitidos.
Artículo 58. Aislamientos mínimos.
Artículo 59. Patios.
Artículo 60. Estacionamientos.

Subtítulo 6. ZONA R-4

(Vivienda en edificación aislada, pareada o continua y densidad alta especial)

Artículo 61. Usos.
Artículo 62. Densidad bruta.
Artículo 63. Area y frente mínimos de los lotes.
Artículo 64. Indices máximos permitidos.
Artículo 65. Aislamientos mínimos.
Artículo 66. Patios.
Artículo 67. Estacionamientos.

TITULO 2. ZONAS MIXTAS

Subtítulo 1. ZONA MIXTA SOBRE LA DIAGONAL SANTANDER Y LA AVENIDA DE LOS LIBERTADORES

Artículo 68. Delimitación.
Artículo 69. Usos.
Artículo 70. Densidad bruta.
Artículo 71. Area y frente mínimos de los lotes.
Artículo 72. Indices máximos permitidos.
Artículo 73. Aislamientos mínimos.
Artículo 74. Alturas.
Artículo 75. Patios.
Artículo 76. Estacionamientos.
Artículo 77. Bahías.

Subtítulo 2. ZONA MIXTA DEL NORTE

Artículo 78. Usos.
Artículo 79. Area y frente mínimos de los lotes.
Artículo 80. Indices máximos permitidos.
Artículo 81. Aislamientos mínimos.
Artículo 82. Alturas.
Artículo 83. Patios.
Artículo 84. Estacionamientos.

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

TITULO 3. ZONAS INDUSTRIALES

Subtítulo 1. NORMAS GENERALES

Artículo 85. Clasificación de las industrias.
Artículo 86. Actividades industriales según su clase.
Artículo 87. Depósitos.
Artículo 88. Reclasificación.
Artículo 89. Licencias Especiales.
Artículo 90. Tratamiento de desechos.
Artículo 91. Zonas Industriales.
Artículo 92. Industrias en zonas rurales.
Artículo 93. Industrias en zonas residenciales.
Artículo 94. Aislamientos con zonas residenciales.
Artículo 95. Antejardínes.
Artículo 96. Normas de funcionamiento.

Subtítulo 2. ZONA DE INDUSTRIAS ESPECIALES (I-Es.)

Artículo 97. Usos.
Artículo 98. Area mínima de los lotes.
Artículo 99. Indices máximos permitidos.
Artículo 100. Aislamientos mínimos.
Artículo 101. Patios.
Artículo 102. Estacionamiento, cargue y descargue.

Subtítulo 3. ZONAS DE INDUSTRIAS TIPO 1 (I-1)

Artículo 103. Usos.
Artículo 104. Area y frente mínimos de los lotes.
Artículo 105. Indices máximos permitidos.
Artículo 106. Aislamientos máximos permitidos.
Artículo 107. Patios.
Artículo 108. Estacionamiento, cargue y descargue.

Subtítulo 4. ZONAS DE INDUSTRIAS TIPO 2 (I-2)

Artículo 109. Usos.
Artículo 110. Area mínima de los lotes.
Artículo 111. Indices máximos permitidos.
Artículo 112. Aislamientos mínimos.
Artículo 113. Patios.
Artículo 114. Estacionamiento, cargue y descargue.

Subtítulo 5. ZONAS DE INDUSTRIAS EXTRACTIVAS (I-Ex.)

Artículo 115. Usos.
Artículo 116. Area mínima de los lotes.
Artículo 117. Aislamientos mínimos.
Artículo 118. Estacionamiento, cargue y descargue.

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

Subtítulo 6. INDUSTRIAS INNOCUAS (CLASE 4)

Artículo 119. Funcionamiento.

TITULO 4. ZONAS INSTITUCIONALES

Artículo 120. Identificación.
Artículo 121. Usos.
Artículo 122. Tamaño de lotes e índices correspondientes.

TITULO 5. ZONAS VERDES

Subtítulo 1. ZONAS VERDES METROPOLITANAS

Artículo 123. Definición.

Subtítulo 2. ZONAS VERDES Y COMUNALES

Artículo 124. Definición.
Artículo 125. Inventario de áreas verdes de propiedad pública.
Artículo 126. Otras zonas verdes y comunales.
Artículo 127. Zonas verdes privadas.
Artículo 128. Usos compatibles en zonas verdes.

TITULO 6. ZONAS ESPECIALES

Artículo 129. Zonas Especiales.

Subtítulo 1. ZONA CENTRAL

Artículo 130. Delimitación.
Artículo 131. Subdivisión de la Zona Central.

A. NORMAS GENERALES DE LA ZONA CENTRAL

Artículo 132. Areas Limítrofes.
Artículo 133. Reglamentación Especial.
Artículo 134. Expedición de normas por resolución.
Artículo 135. Compensaciones.
Artículo 136. Estacionamientos.
Artículo 137. Cambios de uso.
Artículo 138. Alturas.
Artículo 139. Voladizos.
Artículo 140. Tamaño de los lotes.
Artículo 141. Sótanos y semisótanos.
Artículo 142. Empates.
Artículo 143. Culatas.
Artículo 144. Retrocesos o antejardines.
Artículo 145. Patios.

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

Artículo 146. Cerramientos.
Artículo 147. Ascensores.
Artículo 148. Elementos de remate.
Artículo 149. Tratamiento de remates.

B. CENTRO PRINCIPAL C-1

Artículo 150. Usos.
Artículo 151. Lotes con frentes menores de 10 Mts.
Artículo 152. Indices máximos permitidos.
Artículo 153. Alturas.
Artículo 154. Estacionamientos
Artículo 155. Aislamientos.
Artículo 156. Cargue y descargue.

C. ZONA DE COMERCIO MAYORISTA C-2

Artículo 157. Usos.
Artículo 158. Indices máximos permitidos.
Artículo 159. Aislamientos mínimos.
Artículo 160. Alturas.
Artículo 161. Estacionamientos.
Artículo 162. Cargue y descargue.

D. ZONA PERIFERICA CENTRAL C-3

Artículo 163. Usos.
Artículo 164. Densidad bruta.
Artículo 165. Indices máximos permitidos.
Artículo 166. Aislamientos mínimos.
Artículo 167. Estacionamientos.

Subtítulo 2. ZONA FRANCA

Artículo 168. Usos.
Artículo 169. Normas.

Subtítulo 3. ZONAS DE RESERVA

Artículo 170. Zonas de reserva.

TITULO 7. ZONAS SUBURBANAS

Artículo 171. Zonas suburbanas.

TITULO 8. ZONAS RURALES

Artículo 172. Usos.
Artículo 173. Normas.
Artículo 174. Caseríos y localidades.

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

CAPITULO V

NORMAS PARA URBANIZACIONES

TITULO 1. NORMAS GENERALES

Artículo 175. Requisitos.
Artículo 176. Clases de desarrollos urbanísticos.
Artículo 177. Areas no urbanizables.
Artículo 178. Cesiones obligatorias.
Artículo 179. Integración de zonas verdes.
Artículo 180. Vías locales.
Artículo 181. Dimensionamiento de manzanas y lotes.
Artículo 182. Servicios públicos.
Artículo 183. Desarrollos especiales.
Artículo 184. Aislamientos.

Subtítulo 1. DESARROLLOS RESIDENCIALES

Artículo 185. Zonas residenciales.
Artículo 186. Servicios públicos.
Artículo 187. Desarrollos progresivos.

Subtítulo 2. DESARROLLOS INDUSTRIALES

Artículo 188. Zonas industriales.
Artículo 189. Servicios públicos.

Subtítulo 3. DESARROLLOS COMERCIALES

Artículo 190. Definición.
Artículo 191. Usos.
Artículo 192. Areas de los lotes.
Artículo 193. Indices máximos permitidos.
Artículo 194. Areas libres.
Artículo 195. Estacionamientos.
Artículo 196. Comercio vías V-1, V-2 y V-3.
Artículo 197. Servicios públicos.

Subtítulo 4. DESARROLLOS MIXTOS

Artículo 198. Zonas mixtas.
Artículo 199. Servicios públicos.

TITULO 2. AGRUPACIONES DE VIVIENDA

Artículo 200. Definición.

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

Artículo 201. Régimen de copropiedad.
Artículo 202. Modificaciones externas.
Artículo 203. Usos.
Artículo 204. Densidad bruta.
Artículo 205. Diseño.
Artículo 206. Ubicación.
Artículo 207. Aislamientos.
Artículo 208. Empates.
Artículo 209. Alturas mayores de 4 pisos.
Artículo 210. Normas generales.
Artículo 211. Zonas verdes.
Artículo 212. Estacionamientos.
Artículo 213. Casos especiales.

TITULO 3. CONJUNTOS ARQUITECTONICOS

Artículo 214. Definición.

Subtítulo 1. CONJUNTOS RESIDENCIALES

Artículo 215. Mínimo de unidades de vivienda.
Artículo 216. Normas generales.
Artículo 217. Servicios complementarios.
Artículo 218. Servicios públicos.
Artículo 219. Indices máximos permitidos.

Subtítulo 2. CONJUNTOS NO RESIDENCIALES

Artículo 220. Normas generales.

CAPITULO VI

ESTACIONES DE SERVICIOS

Artículo 221. Definición.
Artículo 222. Normas.
Artículo 223. Localización en áreas urbanas.
Artículo 224. Localización en áreas rurales.
Artículo 225. Ubicación.
Artículo 226. Intersecciones entre vías del Plan Vial.
Artículo 227. Otras intersecciones.
Artículo 228. Distancias entre accesos.
Artículo 229. Frente mínimo para estaciones Tipo A.
Artículo 230. Retrocesos sobre vías.
Artículo 231. Accesos.
Artículo 232. Separadores.
Artículo 233. Dimensión de las islas.
Artículo 234. Aislamientos especiales.
Artículo 235. Señalización.

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

Artículo 236. Estacionamientos.
Artículo 237. Protección de muros vecinos.
Artículo 238. Baños.
Artículo 239. Lavado y engrase.
Artículo 240. Frente mínimo para estaciones Tipo B.
Artículo 241. Estaciones de lavado.
Artículo 242. Desechos.
Artículo 243. Permisos especiales.
Artículo 244. Normas nacionales y departamentales.
Artículo 245. Patente de Funcionamiento.

CAPITULO VII

CEMENTERIOS Y SALAS DE VELACION

TITULO 1. CEMENTERIOS

Subtítulo 1. NORMAS GENERALES

Artículo 246. Localización.
Artículo 247. Licencias de construcción.
Artículo 248. Estudios previos.
Artículo 249. Usos complementarios.
Artículo 250. Vías Públicas.
Artículo 251. Estacionamientos.

Subtítulo 2. CEMENTERIOS JARDIN

Artículo 252. Definición.
Artículo 253. Dimensiones de los lotes.
Artículo 254. Aislamientos.
Artículo 255. Cerramientos.

Subtítulo 3. CEMENTERIOS TRADICIONALES

Artículo 256. Areas mínimas.
Artículo 257. Aislamientos.
Artículo 258. Cerramientos.
Artículo 259. Especificaciones de las bóvedas.

TITULO 2. SALAS DE VELACION

Artículo 260. Localización.
Artículo 261. Estacionamientos.
Artículo 262. Bahías.

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

CAPITULO VIII

TALLERES

TITULO 1. NORMAS GENERALES

Artículo 263. Definición.
Artículo 264. Clasificación.
Artículo 265. Ubicación.
Artículo 266. Talleres ubicados en zonas residenciales.
Artículo 267. Area mínima de los lotes.
Artículo 268. Antejardines.
Artículo 269. Edificaciones mixtas.

TITULO 2. PLANTAS DE MANTENIMIENTO AUTOMOTRIZ

Artículo 270. Definición.
Artículo 271. Normas generales.

CAPITULO IX

EDIFICACIONES ESPECIALES

Artículo 272. Normas generales.
Artículo 273. Requerimientos adicionales.
Artículo 274. Edificaciones administrativos e institucionales.
Artículo 275. Droguerías y boticas.
Artículo 276. Estética urbana.
Artículo 277. Lotes en proceso de construcción.
Artículo 278. Edificaciones de parqueaderos.
Artículo 279. Parqueaderos en lotes.

CAPITULO X

NORMAS SOBRE COLOCACION DE AVISOS

TITULO 1. NORMAS SOBRE COLOCACION DE AVISOS

Artículo 280. Definición.
Artículo 281. Avisos permanentes.
Artículo 282. Avisos transitorios.
Artículo 283. Prohibición de instalación.
Artículo 284. Placas de profesionales y residentes.
Artículo 285. Normas generales.
Artículo 286. Licencias.

TITULO 2. NORMAS SOBRE COLOCACION DE VALLAS

Artículo 287. Definición.

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

Artículo 288. Identificación comercial.
Artículo 289. Prohibición comercial.
Artículo 290. Normas generales.
Artículo 291. Licencias.

CAPITULO XI

TRAMITACION Y SANCIONES

TITULO 1. TRAMITACION DE URBANIZACIONES

Artículo 292. Tramitación.
Artículo 293. Licencia de construcción.
Artículo 294. Registros a personas.
Artículo 295. Trámite de licencias.
Artículo 296. Garantía de estabilidad de obras.
Artículo 297. Escritura de cesión.
Artículo 298. Entrega de obras.
Artículo 299. Ejecución por etapas.
Artículo 300. Agrupaciones, conjuntos o edificaciones en serie.
Artículo 301. Suspensión de la licencia.
Artículo 302. Plano definitivo.
Artículo 303. Promesas y escrituras de venta.
Artículo 304. Planos aprobados.

TITULO 2. TRAMITACION DE MODIFICACIONES DE LOTEO

Artículo 305. Licencia de construcción.
Artículo 306. Trámite de licencias.

TITULO 3. TRAMITACION DE AGRUPACIONES DE VIVIENDA Y CONJUNTOS

Artículo 307. Licencia de construcción.
Artículo 308. Registros previos.
Artículo 309. Trámite de licencia.

TITULO 4. TRAMITACION DE EDIFICACIONES, DEMOLICIONES, CERRAMIENTOS Y OTROS

Subtítulo 1. NORMAS GENERALES

Artículo 310. Registros Generales.
Artículo 311. Impuestos.

Subtítulo 2. TRAMITACION DE EDIFICACIONES Y CERRAMIENTOS

Artículo 312. Licencia de construcción.
Artículo 313. Requisitos a personas.

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

Artículo 314. Cerramientos.
Artículo 315. Trámite de licencia.
Artículo 316. Licencias de cerramientos.

Subtítulo 3. LICENCIAS PARA MODIFICACIONES Y REPARACIONES

Artículo 317. Licencia de construcción.
Artículo 318. Trámite de licencias.

Subtítulo 4. LICENCIAS DE DEMOLICION Y OTROS

Artículo 319. Licencia de demolición.
Artículo 320. Licencia de colocación de avisos y vallas.
Artículo 321. Licencias de ocupación de vías.

TITULO 5. SANCIONES

Artículo 322. Urbanizaciones.
Artículo 323. Urbanizaciones clandestinas.
Artículo 324. Enajenación sin licencia.
Artículo 325. Edificaciones y reformas.
Artículo 326. Edificaciones.
Artículo 327. Obras terminadas sin licencia.
Artículo 328. Dirección de obras.
Artículo 329. Obras sobre vías públicas.
Artículo 330. Andenes.
Artículo 331. Demoliciones.
Artículo 332. Estaciones de servicio.
Artículo 333. Establecimientos industriales y comerciales.
Artículo 334. Vallas publicitarias.
Artículo 335. Avisos.
Artículo 336. Multas para vallas y avisos.
Artículo 337. Propaganda en urbanizaciones.
Artículo 338. Casos de arresto.
Artículo 339. Multas.

CAPITULO XII

SISTEMA VIAL

Artículo 340. Definición general.
Artículo 341. Definiciones específicas.
Artículo 342. Alineamientos.
Artículo 343. Velocidades de diseño.
Artículo 344. Secciones transversales.
Artículo 345. Radios mínimos de sardineles.
Artículo 346. Especificaciones.
Artículo 347. Nuevas vías del Plan Vial.
Artículo 348. Calzadas laterales y accesos.

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

CAPITULO XIII

NORMAS DE TRANSICION

Artículo 349. **Urbanizaciones y edificaciones aprobadas.**
Artículo 350. **Licencias expedidas.**
Artículo 351. **Licencias en tramitación.**
Artículo 352. **Conceptos escritos.**
Artículo 353. **Solicitud para adopción de nuevas normas.**
Artículo 354. **Anmistías.**
Artículo 355. **Certificado de uso conforme.**
Artículo 356. **Plazo para traslado de instalaciones.**
Artículo 357. **Reparaciones.**
Artículo 358. **Demoliciones.**
Artículo 359. **Interpretación del Código.**

ARTICULO SEGUNDO: FUNCIONES DE LA OFICINA DE PLANEACION MUNICIPAL (Decreto)

ARTICULO TERCERO: EXONERACION DE POSECION DE FUNCIONARIOS

ARTICULO CUARTO: JUNTA DE PLANEACION MUNICIPAL

ARTICULO QUINTO: VIGENCIA

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

REPUBLICA DE COLOMBIA

San José de Cúcuta

Departamento Norte de Santander

DECRETO NUMERO 125 Sep. 5, 1975

Por el cual se adopta el CODIGO DE URBANISMO-CUCUTA 1975- de la ciudad de San José de Cúcuta, y se dictan otras disposiciones.

EL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE CUCUTA

en uso de sus facultades legales y en especial de las conferidas en el Acuerdo No. 32 de 1975 y

CONSIDERANDO:

1º. Que el Honorable Concejo Municipal de la ciudad de San José de Cúcuta, mediante Acuerdo No. 32 de 1975 (junio 18), otorgó facultades extraordinarias al Alcalde Municipal, para que, con base en estudios, dicte normas que modifiquen y actualicen los Acuerdos relativos al Plan Regulador, Plan Vial, Ocupación y usos del terreno.

2º. Que en el mismo Acuerdo, el Honorable Concejo Municipal facultó al Alcalde para señalarle funciones a la Oficina de Planeación Municipal para la aplicación del NUEVO CODIGO DE URBANISMO.

3º. Que la Oficina de Planeación Municipal supervisó y aprobó el estudio que contrató la Alcaldía Municipal para la elaboración del Nuevo CODIGO DE URBANISMO

DECRETA:

ARTICULO PRIMERO:

CODIGO DE URBANISMO. Adóptase como CODIGO DE URBANISMO de la ciudad de San José de Cúcuta el proyecto aprobado por la Oficina de Planeación Municipal, cuyo texto es el siguiente:

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

CODIGO DE URBANISMO – CUCUTA 1975

CAPITULO I

DEFINICIONES

Artículo 1. **Definiciones.** Para la correcta interpretación del presente Código se adoptan como oficiales las siguientes definiciones:

AFECTACION: Acción por la cual se destina un terreno a obras de interés social, construcción de vías o servicios públicos.

AGRUPACION DE VIVIENDA: Es la obra arquitectónica de uso exclusivamente residencial ejecutada con unidad en su diseño, compuesta por dos o más viviendas, con un máximo de 50 construidas en dos o más lotes, en la cual solo las viviendas son de propiedad privada mientras que los terrenos de uso común son de propiedad comunal, o conformada por lotes individuales pero cuya disposición está subordinada a áreas y a usos de propiedad comunal.

AISLAMIENTO LATERAL: Es el espacio libre comprendido entre el límite de ubicación y el lindero lateral del lote.

AISLAMIENTO POSTERIOR: Es el espacio libre comprendido entre el límite de la fachada posterior de la construcción y el lindero posterior del lote.

ALTILLO O MEZANINE: Es un entrepiso incompleto comprendido dentro del volumen de un mismo piso.

ALTURA DE LA EDIFICACION: Es la distancia vertical sobre la línea de construcción de fachada, medida entre el nivel oficial y el nivel medio de la cubierta del último piso.

ALTURA DE PISO: Es la distancia vertical entre dos pisos finos consecutivos.

ANCHO DEL LOTE: Es la distancia entre los linderos laterales del lote cuando éstos son paralelos. Cuando éstos no son paralelos, es el ancho promedio.

ANCHO DE LA VIA: Es la medida de la zona de uso público, destinada al tránsito vehicular y peatonal, tomada entre las líneas de paramento.

ANDEN: Es la parte lateral de la vía pública comprendida entre la línea de paramento y el borde de la calzada y cuya superficie dura está destinada al tránsito de peatones.

ANTEJARDIN: Es el área privada comprendida entre la línea de paramento y el límite de la fachada frontal del 1er. piso de la edificación.

ANTEPROYECTO: Es el esquema preliminar para el diseño de una construcción o urbanización, propuesto ante la oficina de Planeación para comprobar si se ajusta a las normas urbanísticas y determinar su relación con los predios vecinos.

AREA BRUTA: Es la superficie de un terreno.

AREA CONSTRUIDA: Es la suma de las áreas de los pisos de una edificación, excluyendo azoteas, balcones abiertos y pórticos.

AREA CUBIERTA: Es la proyección del total de la edificación sobre el plano horizontal del lote, excluídos los aleros, cornizas, balcones abiertos que sobresalgan de la línea de construcción y los pórticos.

AREAS DE CANJE: Son aquellas que por dificultades en la regularización de los linderos de los lotes o terrenos requieren modificar sus características mediante el intercambio de terreno con los predios vecinos, previa aprobación de la Oficina de Planeación Municipal.

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

AREAS DE CESION: Son aquellas cedidas por el urbanizador al Municipio a título gratuito y declaradas bienes de uso público y comunal.

AREA DE COMERCIO LOCAL: Son aquellas que están constituídas por establecimientos para la venta al detal de artículos de primera necesidad y de bienes durables, para servicios y reparaciones domésticas y para distracciones de un número limitado de comunidades residenciales o barrios.

AREAS DE CONTROL AMBIENTAL: Es una zona no edificable que se extiende a lo largo de algunas vías arterias del plan vial y forma parte de la sección transversal de esta.

AREAS DE CONSERVACION: Son aquellas que por estar conformadas en gran parte por edificaciones o sitios de interés histórico o cultural, o por su carácter urbano especial debe mantener su presente conformación y por lo tanto no pueden modificarse sin el visto bueno de la Junta de Planeación Municipal.

AREA DE LOTE: Es la medida de la superficie comprendida entre sus linderos.

AREA DE EMPLEO: Son aquellas en las que se concentra la actividad económica y laboral de la población urbana

AREA HISTORICA: Son áreas definidas por el Concejo Municipal ubicados en los alrededores de los sitios clasificados como de interés histórico y que por dicha circunstancia deberán tratarse de conformidad con las normas que directamente les señaie la Junta de Planeación de conformidad con las disposiciones vigentes.

AREA LIBRE: Es la superficie restante de un lote después de descontar el área cubierta. En el cómputo del área libre no se tendrán en cuenta buitrones de ventilación ni los patios cuya área sea menor al mínimo señalado para la zona correspondiente.

AREA INSTITUCIONAL: Es aquella que está destina a un uso administrativo, deportivo, educacional, cultural, de salud o de culto.

AREA RESIDENCIAL: Es aquella cuyo uso principal es la vivienda.

AREA PREDIAL: En urbanizaciones es la resultante de restar del área urbanizable, las cesiones para vías locales y zonas verdes y comunales. En lotes equivale al área del lote.

AREA URBANIZABLE: Es la resultante de descontar del área bruta, las áreas correspondientes a vías del plan vial, canales, líneas de alta tensión, zonas verdes, ronda de los ríos y, en general, las áreas no edificables.

AREA VERDE: Es el área libre empradizada o arborizada de uso público, comunal o privado y destinada a la recreación y ornamentación de la comunidad.

AVENIDA O CARRERA: Para efectos de nomenclatura es la vía urbana cuya dirección predominante es norte-sur.

AZOTEA: Es la cubierta horizontal del último piso de una edificación, que eventualmente puede utilizarse para fines de esparcimiento y usos complementarios o compatibles del edificio.

BALCON: Es la prolongación desde el piso de un espacio interior hacia el exterior protegido por una baranda o antepecho y que puede sobresalir o nó de la fachada.

BAÑOS PUBLICOS: Son edificaciones con carácter de servicios comunales que contienen servicios de lavamanos, inodoros, orinales, duchas o algunos de estos para uso público en general.

BARRIO: Es un área residencial o centro relativamente autosuficiente que cuenta con los servicios públicos y comunales que satisfacen las necesidades inmediatas de la comunidad que lo habita.

CALLE:: Para efectos de nomenclatura es la vía urbana cuya dirección predomi-

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

nante es oriente-occidente.

CALLEJUELA O SENDERO: Zonas de uso público, destinado exclusivamente al tránsito de peatones.

CALZADA: Es la superficie de rodamiento de la vía pública destinada al tránsito de vehículos.

CARRERA o AVENIDA: Para efectos de nomenclatura, es la vía urbana cuya dirección predominante es norte-sur.

CARRIL DE CIRCULACION: Es la superficie en que puede dividirse longitudinalmente una calzada y cuyo ancho es suficiente para la circulación de un vehículo.

CENTRO PRINCIPAL: Es el núcleo tradicional de empleo, comercio y servicios de la ciudad.

CENTROS SECUNDARIOS: Son núcleos importantes de actividades mixtas que tienen diferentes grados de especialización en la provisión de empleo y servicios sociales.

CERRAMIENTO: Es una **edificación** o lote, es una superficie vertical de materiales sólidos que impiden el acceso, y pueden limitar la visibilidad.

CONGELACION: Acción por la cual se prohibe transitoriamente la utilización de una área determinada.

CONJUNTO ARQUITECTONICO: Es un grupo de edificaciones en las cuales se integran los aspectos urbanísticos y arquitectónicos de varias unidades de uso principal o predominante con sus usos comerciales complementarios.

CONJUNTO INDUSTRIAL: Es el conjunto arquitectónico cuyo uso predominante es el industrial.

CONJUNTO INSTITUCIONAL: Es el conjunto arquitectónico cuyo uso predominante es el institucional.

CONJUNTO RECREACIONAL: Es el conjunto arquitectónico cuyo uso predominante es el recreacional.

CONJUNTO RESIDENCIAL: Es el conjunto arquitectónico cuyo uso predominante es el residencial, complementando con los servicios comunales correspondientes.

CONSOLIDACION: Es el proceso por el cual un área desarrollada en que la edificación ha ocurrido en forma discontinua o temporal, va adquiriendo las características físicas previstas por su reglamentación.

CONSTRUCCION o EDIFICACION: Es la estructura o recinto con carácter temporal o permanente ejecutado para el servicio del hombre y/o sus pertenencias.

CULATA: Es el muro sin vanos de una edificación que colinda y sobresale de los planos de fachada o de cubierta de una edificación vecina.

CUNETA: Es la zanja que sirve para desagüe de una vía.

DENSIDAD:, Es la relación de viviendas, habitantes, etc. por unidad de área. Hay densidad bruta, urbanizable, predial etc. según se refiera a áreas brutas urbanizables, prediales, etc. respectivamente.

DESARROLLO URBANISTICO: Es la adecuación para fines urbanos de un globo de terreno por medio de la construcción de infraestructura vial y redes de servicios, y la provisión de áreas de cesión para servicios públicos y comunales.

DIAGONAL: Para efectos de nomenclatura es la vía urbana que cruza otras vías en dirección predominante similar a la de las calles sin ser paralelas a éstas.

EDIFICACION: Es la construcción de carácter temporal o permanente destinada para habitación u otro uso.

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

EDIFICACION AISLADA: Es aquella rodeada por área libre en todos sus costados.

EDIFICACIONES CONTINUAS: Son aquellas adosadas por sus linderos laterales.

EDIFICACIONES EN SERIE: Son aquellas semejantes, situadas en lotes contiguos, las cuales obedecen a un criterio arquitectónico de orden repetitivo.

EDIFICACIONES PAREADAS: Son aquellas semejantes situadas en dos lotes continuos, adosadas en uno de sus linderos laterales y con aislamiento en los otros costados.

EMPATE: En edificaciones continuas es la armónica integración de las fachadas, voladizos, planos de fachada y cubiertas.

ENGLOBE: Es el proceso legal de convertir en un solo lote dos o más lotes contiguos.

ESTACIONAMIENTO: Es el lugar público o privado destinado al aparcamiento de vehículos automotores.

ESTACIONAMIENTO COMUNAL: Es el área privada destinada al aparcamiento exclusivo de vehículos automotores de los propietarios de un desarrollo dado.

ESTACION DE SERVICIO: Es la construcción destinada al mantenimiento y aseo de vehículos, así como al expendio de combustibles y lubricantes de los mismos.

ESTRUCTURA: Es el conjunto de elementos de una construcción o edificación que recibe y transfiere las cargas de la misma al piso firme.

FACHADA EXTERIOR: Es la parte de una edificación que da sobre una zona pública o comunal.

FACHADA INTERIOR: Es la parte de una edificación que da sobre cualquiera de sus aislamientos o patios.

FONDO DEL LOTE: Es el cociente que resulta de dividir el área del lote por su ancho.

FRENTE DE LOTE: Es la longitud de su línea de paramento.

INDICE DE CONSTRUCCION: Es el cociente que resulta de dividir el área total construida por el área del lote, sin contar los estacionamientos ni instalaciones mecánicas que se encuentran en sótanos, semisótanos o azoteas.

INDICE DE OCUPACION: Es el cociente que resulta de dividir el área cubierta en el primer piso por el área total del lote.

INDUSTRIA: Actividad dedicada a la elaboración de materias primas o semitrabajadas, o a la unión o concentración de distintos materiales para la fabricación de unidades complejas.

INDUSTRIAS PELIGROSAS: Son aquellas que almacenan, manipulan o fabrican sustancias que puedan ocasionar explosiones, combustiones y toda clase de proyecciones que supongan riesgo grave para personas e inmuebles.

INDUSTRIAS INSALUBRES: Son aquellas que a consecuencia de las propiedades físicas y químicas de las sustancias empleadas, así como de las manipulaciones y procesos a que son sometidas dan lugar a la formación de sólidos, líquidos, gases, humos, polvos, etc., que al incorporarse al suelo, a las aguas o al mezclarse con la atmósfera, los contaminen constituyéndose en grave peligro para la salud.

INDUSTRIAS INCOMODAS: Son aquellas que por los ruidos o vibraciones a que den lugar o por los gases, humos, olores o polvo que ocasionan así como por el gran volumen de operación, y tráfico que generan, constituyen una gran molestia para la vecindad, interfiriendo y perturbando su normal y libre funcionamiento.

INDUSTRIAS INNOCUAS: Son aquellas que no ocasionan peligro, insalubridad o incomodidad para las vecindades.

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

INDUSTRIA EXTRACTIVA: Es aquella cuya función principal es la explotación y tratamiento de materiales del suelo y del subsuelo.

LEGALIZACION: Es la adopción de las medidas administrativas, establecidas por normas, para reconocer oficialmente la existencia de un asentamiento.

LIMITE DE CONSTRUCCION: Son los planos que limitan la ubicación real de una edificación.

LIMITE DE UBICACION: Son las líneas que señalan la posibilidad máxima de emplazamiento de la construcción en el lote, definida por los aislamientos.

LINDERO: Es la línea común que divide legalmente dos lotes o áreas diversas.

LINEA DE PARAMENTO: Es el lindero frontal entre un lote y la zona de uso público.

LOTE: Es el terreno urbano deslindado de las propiedades vecinas y con acceso a uno o más senderos o zonas de uso público comunal.

LOTE DE ESQUINA: Es el terreno adyacente a la intersección de dos o más vías o zonas de uso público.

LOTEO: Es la división de una área de terreno en lotes.

MEZANINE o ALTILLO: Es un entrepiso incompleto comprendido dentro del volumen de un mismo piso.

MODIFICACION DE LOTEO: Es el cambio de las dimensiones de uno o más lotes siempre y cuando se respete el área y frente mínimos del lote exigidos para la zona.

MANZANA: Es el área dentro de un trazado urbano limitado por zonas de uso público y conformada por uno o más lotes.

NIVEL OFICIAL: Es la cota desde la cual se miden las alturas. Para los efectos de este código, se determina de la siguiente forma:

a) En lotes con un solo frente o varios frentes continuos corresponde a la cota del andén, frente al punto medio de la línea de paramento.
b) En lotes con frentes discontinuos hay tanto niveles oficiales cuantas líneas de paramento discontinuas existan.

NOMENCLATURA: Es la denominación o dirección con que se identifica oficialmente un predio, construido o nó.

OBRAS DE SANEAMIENTO: Son aquellas obras físicas de carácter permanente que se ejecutan sobre un predio con el fin de que pueda ser usado en condiciones sanitarias e higiénicas normales.

PARADERO: Es el lugar en el cual los vehículos se pueden detener momentáneamente para recoger o dejar pasajeros.

PARAMENTO: Es el certificado que se expide para definir el límite de ubicación de la edificación dentro de un lote y las normas básicas para el diseño del proyecto.

PARCELA: Es el predio ubicado en un área suburbana deslindado de las propiedades vecinas con acceso a zonas de uso público.

PARQUE: Es el área de uso público destinado a la recreación, ornamentación y control ambiental.

PENT-HOUSE: Es el último piso de un edificio que tiene menor área de construcción que los otros pisos y mayores aislamientos, generalmente con terrazas.

PERFIL DE CONSTRUCCION: Es la línea de intersección de la fachada de una edificación con un plano normal a la misma.

PERFIL DE VIA: Es el corte transversal de la superficie de una vía que indica las dimensiones de calzadas, separadores, andenes, sardineles y líneas de paramento.

PERIMETRO URBANO: Es la línea que enmarca el área urbanizable de la ciudad

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

de Cúcuta.

PERIMETRO SANITARIO: Es la línea que enmarca el área apta para la instalación y suministro de servicios públicos.

PERIMETRO SUBURBANO: Es la línea que junto con el perímetro urbano enmarca el área de futuras ampliaciones de desarrollos urbanos por lo cual está sujeta a reglamentación especial.

PISO FINO: Es el acabado superior definitivo del primer piso y los entrepisos.

PLAN VIAL: Es el conjunto de programas, normas y proyectos que rigen al desarrollo de las vías urbanas.

PLANO DEFINITIVO: Es el plano de un desarrollo urbanístico correspondiente al levantamiento topográfico de las obras realizadas y entregadas al Municipio.

PLANO TOPOGRAFICO: Es el plano correspondiente a un levantamiento topográfico de un predio con sus linderos, relieves y características de sus superficies, referido a un sistema de coordenados.

PORTICO: Es el espacio cubierto del primer piso de una edificación, abierto hacia el exterior y destinado al tránsito peatonal.

PREDIO: Es un área definida de terreno, edificada o no.

PROYECTO GENERAL: Es el plano o planos que describen completamente un desarrollo urbanístico o edificación.

RADIO DE PARAMENTO: Es el radio del arco que empata dos líneas de paramento de diferente alineamiento.

REMODELACION: Es el proceso de saneamiento y mejoramiento de una área urbana, o de una edificación, en el cual se incluyen modificaciones al diseño inicial y por lo tanto requiere de la aprobación de la oficina de Planeación Municipal.

REFORMA LOCATIVA ó REPARACION: Es el proceso de sanear o reparar una edificación sin alterar su diseño básico.

REGLAMENTACION: Es el conjunto de normas urbanísticas, para el desarrollo de una urbanización o predio.

REGULARIZACION DE VIAS: Es el ordenamiento de los elementos de una vía para lograr su mejor funcionamiento.

REGULARIZACION URBANA: Es la actividad conjunta de la administración y de los habitantes de un desarrollo incompleto con el propósito de obtener la dotación adecuada y completa de los servicios públicos previstos en las normas urbanísticas de la ciudad.

RELOTEO: Modificación del loteo.

RENOVACION: Es el proceso por el cual un área en deterioro es planificada, reglamentada y desarrollada nuevamente, asignándole nuevos usos y/o intensidades de uso pudiendo prever nuevas redes de infraestructura vial y de servicios adecuados para tal fin.

REPARACION O REFORMA LOCATIVA: Es el proceso de sanear o reparar una edificación sin alterarse su diseño básico.

RONDA DE RIO: Es el área de inundación no edificable a lo largo de las riberas de un río.

SARDINEL: Es el cordón de material durable que sobresale de la alzada y sirve de separación entre esta y el andén o entre la calzada y el separador de una vía.

SECTOR: Es la unidad territorial de la ciudad formada por un conjunto de barrios que se utiliza como marco de referencia para la programación y prestación de servicios complementarios de los barrios que lo conforman.

SEMISOTANO: Es toda dependencia de una edificación, parcialmente subte-

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

rránea, en la cual ninguna de las fachadas sobresale más de uno con treinta (1.30) mts. de la superficie natural del terreno.

SENDERO o CALLEJUELA: Zonas de uso público, destinado exclusivamente a tránsito de peatones.

SEPARADOR: Es la franja que separa dos calzas y forma parte de una vía.

SERVICIOS COMUNALES: Son las áreas libres o edificaciones, que complementan o suplen las necesidades de una comunidad.

SERVICIOS PUBLICOS: Son las instalaciones indispensables para satisfacer las necesidades colectivas de higiene, comunicación y seguridad y en general para el desarrollo y normal funcionamiento de la comunidad.

SERVIDUMBRE: En el aspecto urbanístico es el área destinada a facilitar el mantenimiento de las redes de servicios públicos. En una edificación son las áreas de uso común o aquellas destinadas al mantenimiento de sus instalaciones. También existen las servidumbres tradicionales de paso, vista y ventilación.

SITIO DE DESCARGUE: Es el lugar claramente definido en el cual los vehículos se pueden detener momentáneamente para recoger o dejar materiales o mercancías.

SOTANO: Dependencia de una edificación totalmente subterránea.

SUBDIVISION: Partición de uno o más lotes para obtener un mayor número de estos.

SUPERMANZANA: Es el área integral de un trazado urbano, limitada por vías vehiculares de uso público con una superficie equivalente a dos o más manzanas.

SUPERLOTE: Es un lote con una superficie aproximada a la de una manzana, dotado de servicios públicos suficientes para atender los requerimientos de un conjunto arquitectónico o agrupación de viviendas.

TERRENO URBANIZABLE: Es el terreno urbano para cuyo desarrollo es posible proyectar áreas destinadas a uso público y privado, que cuenta con posibilidades de servicios y es apto para construir edificaciones de conformidad con la zonificación de la ciudad.

TRANSVERSAL: Para efectos de nomenclatura, es la vía urbana que cruza otras vías en dirección predominante similar a la de las carreras, sin ser paralela a estas.

TRANSFERENCIA DE DOMINIO: Es la entrega al municipio de Cúcuta, a título gratuito, por parte del urbanizador, de las zonas destinadas al uso público, dotado de las instalaciones que dichas obras requieran.

UNIDAD DE VIVIENDA: Es la construcción provista de espacios aptos para la residencia independiente de una familia.

URBANIZACION: Es el terreno urbano dividido en áreas destinadas al uso privado y al uso público, dotadas de servicios públicos y aptas para construir de confomidad con los reglamentos de zonificación.

URBANIZAR: Es la acción de dividir un terreno en áreas destinadas al uso privado y al uso público, dotándolas de servicios públicos de manera que queden aptas para construir de acuerdo con los reglamentos de zonificación.

URBANIZACION RECIBIDA: Es aquella en la cual se construyeron con sujeción a los reglamentos, las obras de alcantarillado, acueducto, energía eléctrica, teléfonos, pavimentación, sardineles, empradización, arborización y, en general, las obras de urbanismo, saneamiento y ornato previstas en el proyecto aprobado, y que cedió al Municipio las áreas destinadas al uso público.

URBANIZADOR: Es toda persona natural o jurídica que, en su propio nombre o en el del propietario de un terreno directa o indirectamente, emprenda o ejecute la división de un terreno, de acuerdo con las disposiciones vigentes en el presente Código.

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

USO: Es la destinación que se da a un terreno, a una edificación o a parte de estos.
USO COMPATIBLE: Es aquel que sin ser necesario no perturba el normal desarrollo de la actividad principal y que no ocasiona daño o peligro a la salud, seguridad y bienestar de la comunidad.
USO CONFORME: Corresponde a los usos principales, complementarios y compatibles de cada zona.
USO COMPLEMENTARIO: Es aquel que se considera necesario para el funcionamiento integral y armónico del uso principal.
USO INSTITUCIONAL: Es aquel que corresponde a servicios administrativos, educacionales de salud o culto.
USO PRINCIPAL: Es el señalado como predominante.
USO CON LICENCIA ESPECIAL: Es el uso que requiere un permiso especial de la Junta de Planeación Municipal.
VIA: Es la zona de uso público, destinada al tránsito de vehículos y/o peatones.
VIA ARTERIA: (V-3) Es la vía del Plan Vial, destinadas al enlace regional y urbano, cuyas características permiten el tránsito intenso de vehículos.
VIA LOCAL PRINCIPAL: (V-4) Es la vía de penetración que conectan las vías locales secundarias de un desarrollo a la red vial principal.
VIA LOCAL SECUNDARIA: (V-5) Es la vía de tránsito interno de los barrios.
VIA PARA BICICLETAS: (V-7) Es una franja que forma parte de algunas vías arterias y que está derivada al tránsito exclusivo de bicicletas.
VIA PEATONAL: (V-6) Es la vía de uso exclusivo peatonal.
VIA INTERMUNICIPAL: (V-2) Es aquella que sirve de enlace o comunicación con Venezuela.
VIVIENDA MULTIFAMILIAR: Es la construcción destinada a albergar tres o más familias en unidades de vivienda independientes con un régimen de copropiedad que no permite la división del lote.
VIVIENDA UNIFAMILIAR: Es la edificación con áreas aptas para la residencia independiente de una familia.
VOLADIZO: Es la parte de los pisos superiores de una edificación que sobresale de la línea de construcción del primer piso.
ZONA: Es la superficie destinada a un uso específico o predominante correspondiente a cada una de las divisiones territoriales expresadas en la zonificación.
ZONA CENTRAL: Es el área conformada por el centro principal (C-1), la zona de comercio mayorista (C-2) y la zona periférica central (C-3).
ZONAS COMUNALES: Son las áreas libres o cubiertas de un determinado desarrollo urbanístico de propiedad y uso conjunto de sus residentes.
ZONAS DESARROLLADAS: Son los terrenos urbanizados o en proceso de urbanización que cuentan con los servicios públicos básicos.
ZONA DE USO PUBLICO: Es la destinada al servicio de la comunidad general.
ZONA FRANCA: Zona industrial y comercial en la cual se presta un servicio público en todo lo relacionado con importación o exportación de productos, en condiciones especiales.
ZONA INDUSTRIAL: Es aquella cuyo uso principal es la industria.
ZONA MIXTA: Es la zona destinada a usos diversos en razón de su ubicación sobre determinadas vías arterias y la del norte por la vecindad de las zonas de industrias, instituciones y construcciones de servicios especiales que requieren áreas para usos complementarios.
ZONA RURAL: Es la comprendida entre el perímetro urbano y el límite del

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

municipio de Cúcuta, que incluye las zonas suburbanas.

ZONA SIN DESARROLLAR: Son los terrenos libres no urbanizados, ni edificados, comprendidos dentro del territorio del casco urbano de Cúcuta.

ZONA SUBURBANA: Zona rural comprendida entre los perímetros urbanos y suburbano destinada a la probable ampliación futura del área urbana.

ZONA VERDE: Es el área libre empradizada o arborizada de uso público o privado y destinada a la recreación y ornamentación de la comunidad.

ZONIFICACION: Es la división territorial de la ciudad de Cúcuta, con el fin de regular en forma adecuada los usos a que se destine el terreno, la forma urbana de la ciudad y las características urbanísticas de las edificaciones, procurando un equilibrio en las densidades de población, para lograr una mejor utilización del suelo urbano en beneficio de toda la comunidad.

ZONA INSTITUCIONAL: Es una zona especial que corresponde a desarrollos cuyo uso implica actividades relacionadas con servicios administrativos, asistenciales, educacionales, de seguridad o de culto y otros de servicios especiales, no incluídos en las demás zonas.

CAPITULO II

PERIMETROS

Artículo 2. **Definición y delimitación.** El perímetro de la ciudad de Cúcuta es la línea envolvente de las diversas zonas urbanas incluídas en el plano de zonificación de que trata el Artículo 4o. y cuya delimitación es como sigue:

Punto No. 1. El punto de partida para la descripción del polígono que limita el área Urbana de Cúcuta, se fija en la margen occidental del Río Táchira, en el punto de intersección con el eje de la vía Cúcuta-Ureña.

Punto No. 2. De aquí en dirección Sureste a lo largo del lindero urbano de El Escobal hasta empalmar con el lindero noreste del predio 28-0-006-002 para continuar por el límite de expansión urbana (mitad del predio) hasta encontrar el vértice formado por el lindero Oeste y Sur del predio 00-2-009-037.

Punto No. 3. Continuando en dirección Sur por el lindero citado, hasta encontrar el vértice que sobre la antigua carretera a San Antonio se encuentra aproximadamente a 500 metros del punto anterior.

Punto No. 4. De aquí en dirección Oeste por el lindero Norte del mismo predio en una longitud aproximada de 100 metros.

Punto No. 5. De este punto se sigue en dirección Sur a lo largo por el lindero Oeste del predio rural 00-2-009-037, hasta la intersección con el lindero Sur sobre el camino que partiendo del barrio LA LIBERTAD va en dirección Este al cacerío de Boconó.

Punto No. 6. De aquí en dirección Este, se continúa por el camino citado 900 Mts. aproximadamente hasta la intersección del lindero Sur del predio

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

00-2-009-039 con la antigua carretera a San Antonio.

Punto No. 7. Siguiendo en dirección Sur por el costado Oriental de la carretera a San Antonio 500 Mts. aproximadamente, hasta la intersección con la prolongación Este del lindero Norte del predio rural 00-2-009-021.

Punto No. 8. Atravesando la vía en sentido Oeste, a lo largo del lindero Norte y Oeste del predio 00-2-009-021 se sigue en dirección Sur por los linderos Occidentales de los predios rurales 00-2-009-027, 026 y 025 hasta encontrar el lindero Norte del predio 00-2-009-020 incorporado este último al Perímetro Urbano.

Punto No. 9. Se continúa por el lindero Norte del predio citado en dirección Este 200 metros aproximadamente hasta el vértice formado por sus linderos Norte y Este.

Punto No. 10. De este vértice en dirección Sur, hasta encontrar el costado Sur del camino al Seminario Diocesano (límite Municipal).

Punto No. 11. Se continúa a lo largo del camino aproximadamente 650 Mts. en dirección Oeste y se dobla luego en sentido Sur-Oeste hasta encontrar el costado Sur de la Autopista a San Antonio.

Punto No. 12. Se sigue por el costado Sur-Occidental de la Autopista hasta el vértice formado por los linderos Norte y Noreste del predio rural 011-0011 para retornar al Sur por la carretera a Pamplona, hasta el acceso al Puente San Rafael.

Punto No. 13. De este punto atravesando el Puente San Rafael en dirección Oeste hasta encontrar la margen Occidental del Río Pamplonita.

Punto No. 14. De aquí aguas arriba del Río Pamplonita hasta encontrar el ángulo formado por los linderos Sureste y Noreste del predio 00-4-001-020 el cual se incorpora al Perímetro Urbano.

Punto No. 15. De este sitio en dirección Noreste a lo largo del lindero Sureste del Predio de la Nación y linderos Sur, Sureste y Noreste del predio 00-4-001-018 para continuar por el lindero Suroeste del predio de la Nación (Grupo Maza) hasta el filo del cerro que limita el predio.

Punto No. 16. Se continúa en dirección Este a lo largo del lindero Norte (filo del cerro citado) hasta encontrar el lindero Noreste del mismo predio.

Punto No. 17. De este punto se sigue 200 metros aproximadamente en dirección Sureste hasta encontrar el límite de expansión urbana formado por el barrio San Rafael (Cota 370 aproximadamente).

Punto No. 18. A partir de este punto como límite urbano se establece la cota de servicios que fijen las EE.PP.MM. o en su defecto los límites de expansión de los barrios San Rafael, Santo Domingo, Cuberos Niño, Alfonso López, Santander, Galán, Barrio Nuevo y Belén por el costado Sur de Cúcuta, hasta la intersección del carreteable a San Cayetano con el lindero Noreste del Predio 00-4-001-012.

Punto No. 19. De aquí se continúa en dirección general Noreste, siguiendo la cota del nivel de servicios o por el límite occidental de expansión urbana de los barrios Belén, San José, Cundinamarca, San Miguel, Loma de Bolívar, Carora y Pueblo Nuevo, hasta encontrar la prolongación Este de la actual calle IN, en el barrio Pueblo Nuevo.

Punto No. 20. De este punto en dirección Noreste paralela a la Autopista a Ocaña, a una distancia de 250 metros promedio de la vía citada hasta encontrar la intersección formada por la actual calle 0 y la prolongación Sur de la avenida 13.

Punto No. 21. En dirección general Suroeste se continúa en forma escalonada a través del límite de expansión urbana sobre la calle 1 y avenida 12 del barrio La Victoria, hasta encontrar el camino que en dirección Oeste y Norte parte del barrio

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

Carora a la altura de la actual calle 2.

Punto No. 22. Por el camino citado se continúa rumbo Noreste hasta empalmar con el cauce de la quebrada La Guaimarala, a la altura de la Avenida 3 del barrio Palmeras y continuar al Norte bordeando el actual límite Occidental de expansión urbana del Barrio Juan Atalaya (1a. etapa) hasta encontrar la Autopista a Ocaña.

Punto No. 23. De aquí por el costado Suroeste de la citada vía hasta encontrar el punto donde concurren los linderos de los predios 00-2-010-016 y 00-2-011-063.

Punto No. 24. Se sigue por el lindero Sureste del último predio citado para continuar por la actual línea de expansión urbana que en dirección Norte; y Noreste y Sureste en general delimita los barrios Juan Atalaya, Motilones y Chapinero hasta encontrar la prolongación Oeste del lindero Sur del predio 00-2-007-072.

Punto No. 25. Bordeando el predio del Aeropuerto Internacional en dirección Noreste, Este y Sur respectivamente, hasta encontrar la intersección de linderos con el predio 00-2-007-090.

Punto No. 26. Se continúa luego al Norte por el lindero Este de predio rural 00-2-007-011 incorporado al área urbana hasta encontrar el lindero Sur del predio rural 00-2-007-010.

Punto No. 27. Siguiendo en dirección Noreste por un camino que atraviesa el predio 00-2-007-014 hasta encontrar el lindero Noreste colindante con el área urbana de El Salado y empalmar con el cauce de la quebrada La Saladera hasta el cruce de ésta con la carretera a San Faustino.

Punto No. 28. De aquí en dirección Sur y Este por el lindero Oeste y Norte del predio rural 00-2-007-069 y 00-2-009-033 hasta encontrar el lindero Norte del predio rural 00-2-007-067 en el recodo del camino que en dirección Sur divide el último predio citado.

Punto No. 29. Se continúa por el camino que en línea quebrada va en dirección Sur hasta encontrar la prolongación del lindero Norte del predio (sin levantar) de propiedad del I.C.T. al Norte del barrio Zulima.

Punto No. 30. De aquí en dirección Este por el lindero Norte del predio I.C.T. hasta encontrar la margen occidental del Río Pamplonita.

Punto No. 31. Se sigue aguas arriba del citado río por los linderos Este de los predios 01-5-225-001, 139-001 y 138-001, hasta encontrar el punto medio de este último predio enumerado.

Punto No. 32. De aquí en dirección Este atravesando el río hasta empalmar con el lindero sur del predio rural 00-2-009-033 hasta el costado Norte de la vía a Ureña.

Punto No. 33. Se continúa en dirección Noreste por el límite de la expansión Urbana sobre el costado Noroccidental de la vía a Ureña hasta empalmar a 1.600 metros adelante con la misma vía.

Punto No. 34. De aquí por el mismo costado de la vía a Ureña a lo largo de los linderos Sureste de los predios rurales 00-2-009-003, 004 y 036 hasta encontrar la margen occidental del Río Táchira, punto de partida y cierre del polígono que delimita el perímetro Urbano de Cúcuta.

Parágrafo 1.:

El Perímetro descrito determina un área de 3.852 hectáreas (aproximadamente).

Parágrafo 2.:

De acuerdo al IGAC también se incluye el **Perímetro del Núcleo Urbano de EL CERRITO** cuya delimitación es como sigue:

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

Punto No. 1. El punto de partida para la delimitación del área urbana de El Cerrito, se fija a 1 Kmt. (aprox.) al norte del cruce de la carretera a San Faustino sobre la quebrada La Saladera, en el punto de intersección con el camino de acceso al poblado.

De aquí por el costado Noroccidental de la vía citada hasta encontrar el camino que sirve de salida al área urbana de El Cerrito.

Punto No. 2. ,De este punto en dirección este hasta encontrar la ribera del Río Táchira.

Punto No. 3. En línea recta aguas arriba del río (excluyendo playas de arena) hasta encontrar el lindero Noreste del predio rural 00-2-007-069 sobre la misma ribera.

De aquí en dirección norte por el lindero del predio citado hasta encontrar el punto inicial y cierre del polígono que delimita el área urbana de El Cerrito.

Parágrafo 3.:

El perímetro descrito determina un área de 15 hectáreas (aproximadamente) para el área urbana del Cerrito.

Artículo 3. **Perímetro Suburbano:** Es la línea que junto con el perímetro urbano enmarca el área de futuras ampliaciones de desarrollos urbanos y por lo tanto está sujeta a reglamentación especial, que dictará en cada caso la Junta de Planeación Municipal.

CAPITULO III

ZONIFICACION DE LA CIUDAD

Artículo 4. **Definición.** Es la división territorial que tiene como objetivos regular en forma adecuada los usos a que se destine el terreno, la forma urbana de la ciudad y las características urbanísticas de las edificaciones, procurando un equilibrio en las densidades de población para lograr una mejor utilización del suelo urbano en beneficio de toda la comunidad.

Artículo 5. **Plano de Zonificación.** Adóptase como plano oficial de zonificación para la ciudad de Cúcuta, el plano denominado "Zonificación 1975", el cual forma parte integrante del Código de Urbanismo. El original de este plano firmado por el Alcalde de Cúcuta y el Director de la Oficina de Planeación Municipal reposará en la Alcaldía del Municipio de Cúcuta. Copias del plano, firmadas por las mismas autoridades reposarán en el Concejo Municipal, en la Personería Municipal, en las Empresas Municipales de Cúcuta y en Centrales Eléctricas del Norte de Santander.

Artículo 6. **División del área urbana en zonas.** Para efectos del presente Código, se divide la ciudad de Cúcuta en las siguientes zonas:

a) Zonas Residenciales, b) Zonas mixtas; c) Zonas industriales; d) Zonas institucio-

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

nales, e) Zonas verdes, f) Zonas Especiales (Zona central, Zona Franca y Zonas de reserva) y g) Zonas rurales y sub-urbanas.

Parágrafo 1.
Usos principales complementarios y compatibles. Esta zonificación registra los usos principales o predominantes de cada zona y no excluye los desarrollos urbanísticos de otra naturaleza, siempre y cuando estos sean complementarios o compatibles, o hayan recibido aprobación por parte de la Junta de Planeación Municipal y cumplan las normas especiales que ésta determine.

Parágrafo 2.
Al señalar los usos específicos, la Oficina de Planeación tendrá en cuenta las densidades promedio establecidas por este Código, así como la determinación de áreas de aislamiento cuando los usos predominantes en zonas adyacentes no sean compatibles entre sí, o el cambio gradual de una zona a otra si se trata de usos semejantes o complementarios.

Artículo 7. **Registro de desarrollos.** La Oficina de Planeación Municipal llevará un registro de los desarrollos que se tramiten de conformidad con las disposiciones del presente Código, en el cual se consignará la etapa de dicho trámite, número y año de la resolución reglamentaria correspondiente, usos autorizados y demás información que permita conocer el grado de desarrollo de cada zona y sus densidades.

Artículo 8. **Areas residenciales sin servicios.** Las áreas residenciales comprendidas dentro del perímetro urbano que no cuenten con la posibilidad de conexión domiciliaria de servicios públicos de acueducto y alcantarillado de acuerdo con certificación de las Empresas Públicas Municipales de Cúcuta, se considerarán como rurales para efectos tributarios mientras subsista esta condición.

CAPITULO IV

NORMAS URBANISTICAS GENERALES

TITULO 1o. ZONAS RESIDENCIALES

Subtítulo 1. Normas Generales

Artículo 9. **Modificación de loteo.** En lotes ya urbanizados se podrá hacer un nuevo loteo, siempre y cuando en los lotes resultantes se respete el área y el frente mínimo exigidos para la zona.

Artículo 10. **Dimensión de antejardines.** De acuerdo con el plan vial, los lotes deberán tener los siguientes antejardines:

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

a) Para los lotes con frente sobre las vías V-1, se exigen un mínimo de 5 Mts. y la distancia reglamentada por el Ministerio de Obras Públicas de 50 Mts. medidos entre el eje de la vía y el paramento del lote.
b) Para los lotes con frente sobre las vías V-2 y V-3, se exige un mínimo de 5 Mts. desde la línea de paramento hasta el límite de ubicación de las construcciones.
c) Para los lotes con frente sobre las vías V-4 y V-5 un mínimo de 3 Mts.
d) Para los lotes con frente sobre las vías V-6, los antejardines serán fijados por la Oficina de Planeación de acuerdo con las características de los desarrollos existentes o previstos.

Artículo 11. **Voladizos sobre antejardines.** Sobre el área exigida como antejardín, no se permitirá ninguna construcción o elemento estructural de apoyo, o de cualquier otra clase que interrumpa la continuidad que se debe tener en estas áreas libres. Los antejardines podrán estar parcialmente cubiertos por medio de estructuras en voladizo hasta un máximo de 1.50 Mts., a lo largo de la fachada y a partir del segundo piso.

Parágrafo:

Se podrán proyectar balcones sobre los antejardines en el primer piso, siempre y cuando no sobresalgan la distancia permitida para los voladizos laterales un mínimo de 1.50 Mts.

Artículo 12. **Uso de los antejardines.** El antejardín deberá utilizarse como zona verde y en ningún caso se permitirá otra actividad que le haga perder su carácter de zona privada.

Artículo 13. **Empates de antejardines.** En lotes vecinos a construcciones existentes se mantendrá el antejardín de éstas.

Parágrafo:

Cuando un lote se encuentra entre dos lotes con antejardines de diferentes profundidades, se le exigirá el antejardín mayor.

Artículo 14. **Culatas en antejardines.** Cuando en una construcción se proyecte un antejardín mayor que el de las edificaciones vecinas se exigirá revestir las culatas resultantes con materiales de fachada.

Artículo 15. **Cerramientos de antejardines.** Se permitirán cerramientos de los antejardines hasta una altura máxima de 2.00 Mts. siempre que estos sean transparentes y permitan una continuidad visual. En caso de utilizarse muros cerrados, su altura máxima será de 0.60 Mts.

Artículo 16. **Modificación de antejardines.** En las zonas R-3 y R-4 las áreas de antejardines previstas en los artículos precedentes podrán ser modificadas por la Junta de Planeación, cuando las características de las zonas y en especial las de las construcciones existentes indiquen la conveniencia de dicha modificación.

Artículo 17. **Cerramientos.** Los muros o paredes que sirvan de división entre patios ubicados en predios vecinos tendrán una altura máxima de 2.50 Mts. En edificaciones con plataforma básica se permitirán antepechos con una altura máxima de un metro.

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

Artículo 18. **Andenes.** El tratamiento de los andenes será fijado por la Oficina de Planeación en los respectivos paramentos y su perfil será el reglamentado en el sistema vial contemplado en este Código. Los andenes deben tener una superficie uniforme, sin interrupciones o gradas motivadas por características de la construcción. La Secretaría de Obras queda facultada para efectuar las demoliciones que sean necesarias en andenes que hayan sido construídos sin respetar las especificaciones exigidas por el Municipio.

Parágrafo:

Los costos de estas demoliciones serán pagados al Municipio por los propietarios que no dieren cumplimiento a esta norma, a través del Fondo de Mejoramiento Urbano.

Artículo 19. **Servidumbres.** En ningún caso los lotes o construcciones podrán iluminarse, ventilarse o tener vista a través de los linderos o muros medianeros de lotes vecinos.

Artículo 20. **Empates.** En lotes contiguos los proyectos de edificaciones deberán dar una solución adecuada a los empates en altura, fachada, paramento de construcción, voladizos y niveles de cubierta con las edificaciones vecinas, a fin de lograr un aspecto armónico en el conjunto. Para este efecto los planos que se presenten para su aprobación deberán indicar el empate entre la nueva fachada y las ya existentes. La Oficina de Planeación rechazará los proyectos que no cumplan esta norma y sugerirá modificaciones cuando a su juicio pueda obtenerse una mejor solución. En caso de desacuerdo, la Junta de Planeación quedará encargada de tomar la determinación final.

Artículo 21. **Elementos de remate.** Los tanques de agua y elementos de remate que se prevean en todas las edificaciones deberán guardar una relación volumétrica con el diseño general de la edificación.

Artículo 22. **Tratamiento de remates.** Las áreas destinadas a los elementos de remate no se tendrán en cuenta al aplicar la altura máxima, pero no podrán exceder en área a un 15% del total de la cubierta, y deberán estar retrocedidos en 5 Mts. con relación a la fachada exterior, o tratarse en forma integral con la misma.

Artículo 23. **Culatas.** En las edificaciones en las cuales aparezcan culatas de carácter permanente, estas deberán ser tratadas con criterio de fachada.

Parágrafo:

En caso de construcciones adosadas, con diferentes alturas será obligación del propietario de la edificación que dé lugar a culatas, enlucirlas.

Artículo 24. **Ascensores.** Cualquier edificación con una altura mayor a cuatro pisos deberá contar con suficiente número de ascensores.

Artículo 25. **Sótanos y semisótanos.** Se permitirán sótanos y semisótanos para la ubicación de parqueaderos, de garajes y otros usos, siempre que se tenga una iluminación y ventilación adecuadas, pero en ningún caso podrá usarse para vivienda. Los sótanos o semisótanos no podrán avanzar más allá del límite de ubicación.

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

Parágrafo 1.

Para dar licencia de construcción en estos casos, el interesado deberá presentar una certificación relacionada con la posibilidad de desagüe de los sótanos o semisótanos.

Parágrafo 2.

Los daños que en estos pueden presentarse, no podrán ser causa de reclamos ante las entidades municipales.

Parágrafo 3.

El área de los sótanos o semisótanos no se computará en los cálculos del área total construída ni en las áreas de ocupación y de construcción de la edificación.

Artículo 26. **Reformas.** En todas las zonas residenciales las reformas de una construcción deberán acogerse a las normas que reglamenten la zona, a aquellas que afecten o cambien la fachada, área de construcción u ocupación y, en general, al volumen inicial y deberán obtener una aprobación previa de la Oficina de Planeación.

Artículo 27. **Lotes sin edificar.** En lotes sin edificar ubicados en áreas desarrolladas se deberá construir por cuenta del propietario un muro de cerramiento de 2.50 Mts. y el andén correspondiente, dejando el área de antejardín exigido para la zona.

Parágrafo 1.

Este muro será hecho en ladrillo o material similar, y su mantenimiento será de responsabilidad del propietario. En estos muros no se permitirá fijar ni pintar avisos.

Parágrafo 2.

No se permitirá el uso provisonal de locales comerciales, salvo su uso como parqueaderos, previo permiso de la Oficina de Planeación y el cumplimiento de las normas que rigen para la zona.

Artículo 28. **Usos compatibles.** En todas las zonas residenciales se aceptará como usos compatibles todos aquellos que a juicio de la Junta de Planeación, no perturben el desarrollo de la actividad principal, ni representen daño o peligro para la salud, seguridad o bienestar de la comunidad.

Artículo 29. **Multifamiliares.** En todas las zonas residenciales se permitirán edificios multifamiliares en altura siempre que se trate de proyectos de conjunto que abarquen la totalidad de la manzana, o que en ésta ya existan otros desarrollos similares. Cuando se trate de una manzana sin desarrollar, se permitirá la construcción de multifamiliares, y este desarrollo inicial será tomará como característica de la misma para el estudio y aceptación de proyectos futuros.

Parágrafo:

Cuando en una misma manzana existan desarrollos unifamiliares y multifamiliares, se permitirán proyectos de vivienda multifamiliar.

Artículo 30. **Densidades.** Las densidades brutas establecidas para viviendas multifamiliares en todas las zonas, se han fijado tomando como vivienda tipo la de 3 alcobas; con esta base la Oficina de Planeación resolverá los casos que contemplen otro tipo de vivienda, a fin de controlar que no se altere sustancialmente la densidad de la zona.

Artículo 31. **Alturas máximas.**

a) Para vivienda unifamiliar una altura máxima de 2 pisos.

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

b) Para vivienda multifamiliar será la resultante de la correcta aplicación de los índices y aislamientos permitidos.

Artículo 32. **Patios.**

a) Sólo se permitirán dimensiones menores a las establecidas para cada zona cuando su función sea estrictamente decorativa y en cuyo caso no se computará como área libre para efectos de la aplicación del índice de ocupación.
b) Sin perjuicio de cumplir las dimensiones mínimas especificadas, para cada zona, en ningún caso el lado mínimo de un patio podrá ser menor de 1/4 de la altura de la edificación del nivel del patio considerado.
c) Cuando se diseñen en voladizos sobre patios, para efectos de las normas sobre área y lado mínimos se descontará el área correspondiente a la proyección horizontal total de los voladizos.
d) Cuando se diseñe edificios multifamiliares de varios bloques, se exigirá un aislamiento entre los mismos equivalentes a 1/4 de altura mayor y en ningún caso inferior a 5 Mts.

Subtítulo 2. – ZONA R-O

Vivienda en edificación aislada y densidad baja especial.

Artículo 33. **Usos.**

a) Principal: Vivienda
b) Complementarios: Centros comerciales, culturales, institucionales y recreacionales.

Artículo 34. **Densidad bruta.**

a) Para vivienda unifamiliar la densidad máxima permitida será de diez (10) viviendas por hectárea.
b) Para vivienda multifamiliar será de cuarenta (40) viviendas por hectárea.

Artículo 35. **Area y frente mínimos de los lotes.**

a) Para vivienda unifamiliar el área mínima permitida será de 600 M2., con un frente mínimo de 20 Mts.
b) Para vivienda unifamiliar el área mínima será de 1.200 M2., con un frente mínimo de 30 Mts.

Artículo 36. **Indices máximos permitidos.**

a) Para vivienda unifamiliar:
Indice de ocupación de 0.50
Indice de construcción de 1.00
b) Para vivienda multifamiliar:
Indice de ocupación 0.45 e índice de construcción será de 1.80 para lotes de 1.200 M2., incrementándose en 0.01 por cada 5 M2. de aumento en el área hasta un máximo de 2.70.

Artículo 37. **Aislamientos mínimos.**

a) Se exigirá un aislamiento lateral de 2.50 Mts. para vivienda unifamiliar y de 1/4

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

de la altura con un mínimo de 3.00 Mts. para vivienda multifamiliar.

b) El aislamiento posterior será de 5.00 Mts. para todas las viviendas.

c) En esta zona se exigirá un antejardín de 5.00 Mts.

Artículo 38. **Patios.** El área mínima de los patios, para ventilación o iluminación será de 20 Mts. con un lado mínimo de 4.00 Mts.

Artículo 39. **Estacionamientos.** Deberán preverse por lo menos dos (2) sitios de estacionamientos de 2.30 por 5.50 Mts. como mínimo, por cada unidad de vivienda, los cuales se proyectarán dentro del límite de ubicación.

Subtítulo 3. – ZONA R-1

Vivienda en edificación aislada o continua y densidad baja.

Artículo 40. **Usos.**

a) Principal: Vivienda

b) Complementarios: Institucional, cultural, recreacional, y comercial local.

Artículo 41. **Densidad bruta.**

a) Para vivienda unifamiliar la densidad máxima permitida será de trece (13) viviendas por hectárea.

b) Para vivienda multifamiliar será de cincuenta y cinco (55) viviendas por hectárea.

Artículo 42. **Area y frente mínimos de los lotes.**

a) Para vivienda unifamiliar el área mínima será de 450 M2. con un frente mínimo de 15.00 Mts.

b) Para vivienda multifamiliar el área mínima será de 900 M2. con un frente mínimo de 20 Mts.

Artículo 43. **Indices máximos permitidos.**

a) Para vivienda unifamiliar:
Indice de Ocupación 0.60
Indice de construcción 1.20

b) Para vivienda multifamiliar:
Indice de Ocupación 0.50
El índice de construcción será de 1.80 para lotes de 900 M2., incrementándose en 0.01 por cada 5.00 M2. de aumento en el área, hasta un máximo de 2.70.

Artículo 44. **Aislamientos mínimos.**

a) Aislamiento lateral:
Para viviendas unifamiliares será opcional y en caso de existir tendrá un mínimo de 2.50 Mts.
Para vivienda multifamiliar, será opcional y en caso de existir será de 1/4 de la altura con un mínimo de 3.00 Mts.

b) El aislamiento posterior será de 5.00 Mts. como mínimo.

Artículo 45. **Patios.** El área y lado mínimos de los patios será:

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

a) Para vivienda unifamiliar 15.00 M2. con lado mínimo de 3.00 Mts.
b) Para vivienda multifamiliar de 20.00 M2. con lado mínimo de 4.00 Mts.

Artículo 46. **Estacionamientos.** Deberá preverse por lo menos un (1) sitio de estacionamiento, de 2.30 por 5.50 Mts. como mínimo, por cada unidad de vivienda, el cual se proyectará dentro del límite de ubicación.

Subtítulo 4. – ZONA R-2

Vivienda en edificación aislada, pareada o continua y densidad media.

Artículo 47. **Usos.**
a) Principal: Vivienda
b) Complementarios: Institucional, cultural, recreacional y comercial local.

Artículo 48. **Densidad bruta.**
a) Para vivienda unifamiliar la densidad máxima permitida será de 20 (veinte) viviendas por hectárea.
b) Para vivienda Multifamiliar será de ochenta (80) viviendas por hectárea..

Artículo 49. **Area y frente mínimos de los lotes.**
a) Para vivienda unifamiliar el área mínima permitida será de 300 M2., con un frente mínimo de 12 Mts.
b) Para vivienda multifamiliar será de 600 M2. con un frente mínimo de 15 Mts.

Artículo 50. **Indices máximos permitidos.**
a) Para vivienda unifamiliar:
Indices de ocupación 0.65
b) Para vivienda Multifamiliar:
Indice de ocupación 0.55
El índice de construcción será de 1.80 para lotes de 600 M2. incrementándose en 0.01, por cada 5 M2. de aumento en el área, hasta un máximo de 2.70.

Artículo 51. **Aislamientos Mínimos.**
a) Aislamiento lateral:
Para vivienda unifamiliar será opcional y en caso de existir tendrá un máximo de 2.50 Mts.
Para vivienda multifamiliar será opcional y en caso de 1/4 de la altura con un mínimo de 3,00 Mts.
b) Aislamiento posterior:
Para vivienda unifamiliar será de 3 Mts., como mínimo
Para vivienda multifamiliar será de 5 Mts.

Artículo 52. **Patios.** El área y lado mínimos de los patios será:
a) Para vivienda unifamiliar 12.00 M2., con lado mínimo de 3 Mts.
b) Para vivienda multifamiliar 20.00 M2. con lado mínimo de 4 Mts.

Artículo 53. **Estacionamientos.** Deberá preverse por lo menos uno (1) sitio de estacionamiento, de 2.30 por 5.50 Mts. como mínimo, por cada unidad de vivienda, los cuales se proyectarán dentro del límite de ubicación.

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

Subtítulo 5. – ZONA R-3

Vivienda en edificación aislada, pareada o continua y densidad alta.

Artículo 54. **Usos.**

a) Principal: Vivienda

b) Complementarios: Culturales, institucionales, comercial local y talleres de reparación eléctrica, bicicletas, autos, y similares, siempre y cuando no perturben la actividad principal ni ocasionen ruidos, o molestias a la comunidad y cumpla con las reglamentaciones dadas para talleres.

Artículo 55. **Densidad bruta.**

a) Para viviendas unifamiliar la densidad máxima permitida será de veintiocho (28) viviendas por hectárea.

b) Para vivienda multifamiliar será de cien (100) viviendas por hectárea.

Artículo 56. **Area y frente mínimos de los lotes.**

a) Para vivienda unifamiliar el área mínima será de 210 M2., con un frente mínimo de 10 Mts.

b) Para vivienda multifamiliar el área mínima será de 420 M2. con un frente mínimo de 12.50 Mts.

Artículo 57. **Indices máximos permitidos.**

a) Para vivienda unifamiliar:
Indice de ocupación de 0.65
Indice de construcción 1.30

b) Para vivienda multifamiliar:
Indice de ocupación 0.60
El índice de construcción será de 1.80 para lotes de 420 M2.. incrementándose en 0.01 por cada 5 M2. de aumento en el área, hasta un máximo de 2.70.

Artículo 58. **Aislamientos mínimos.**

a) Aislamiento lateral:
Para vivienda unifamiliar será opcional y en caso de existir tendrá un mínimo de 2.50 Mts.
Para vivienda multifamiliar, será opcional y en caso de existir será de 1/4 de la altura de la edificación con un mínimo de 3.00 Mts.

b) Aislamiento posterior:
Para vivienda unifamiliar será de tres (3) Mts. como mínimo.
Para vivienda multifamiliar será de cinco (5) Mts.

Artículo 59. **Patios.** El área y lado mínimo de los patios será:

a) Para vivienda unifamiliar 9M2. con un lado mínimo de 3 Mts.

b) Para vivienda multifamiliar 15 M2. con un lado mínimo de 3 Mts.

Artículo 60. **Estacionamientos.** En vivienda unifamiliar deberá preverse por lo menos un sitio de estacionamiento de 2.30 por 5.50 Mts. como mínimo, por cada unidad de vivienda, el cual se proyectará dentro del límite de ubicación. Para multifamiliares

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

deberá preverse por lo menos un sitio de estacionamiento de 2.30 X 5.50 Mts. como mínimo para cada 2 unidades de vivienda.

Subtítulo 6. – ZONA R-4

Vivienda en edificación aislada, pareada o continua y densidad alta especial.

Artículo 61. **Usos.**

a) Principal: Vivienda
b) Complementario: Institucional, cultural, recreacional, comercial, talleres e industrias familiares o artesanales y que no ocasionen ruidos, gases, olores o vibraciones, que molesten a la comunidad.

Artículo 62. **Densidad bruta.**

a) Para vivienda unifamiliar, la densidad máxima permitida será de cuarenta (40) viviendas por hectárea.
b) Para vivienda multifamiliar será de 120 (ciento veinte) viviendas por hectárea.

Artículo 63. **Area y frente mínimos de los lotes.**

a) Para vivienda unifamiliar el área mínima permitida será de 150 M2. con un frente mínimo de 7 Mts.
b) Para vivienda multifamiliar el área mínima será de 300 M2. con un frente mínimo de 10 Mts.

Artículo 64. **Indices máximos permitidos.**

a) Para vivienda unifamiliar:
Indice de ocupación de 0.60
Indice de construcción 1.20
b) Para vivienda multifamiliar:
Indice de ocupación 0.60
El índice de construcción será de 1.80 para lotes de 300 M2. incrementandose en 0.01 por cada 5 M2. de aumento en el área, hasta un máximo de 2.70.

Artículo 65. **Aislamientos mínimos.**

a) Aislamiento lateral:
Para vivienda unifamiliar será opcional y en caso de existir tendrá un mínimo de 2.50 Mts.
Para vivienda multifamiliares será opcional y en caso de existir será de 1/4 de la altura con un mínimo de 2.70 Mts.
b) Aislamiento posterior:
Para viviendas unifamiliares será de 3 Mts.
Para viviendas multifamiliares será de 5 Mts.

Artículo 66. **Patios.** El área y lado mínimo de los patios será:

a) Para vivienda unifamiliar 9 M2. con lado mínimo de 3 Mts.
b) Para vivienda multifamiliar 12 M2. con un lado mínimo de 3 Mts.

Artículo 67. **Estacionamientos.** Para multifamiliares deberá preverse por lo menos un sitio de

NORMAS PARA LAS ZONAS RESIDENCIALES

ZONAS	DENSIDAD	LOTE AREA Y FRENTE MINIMO	INDICES OCUPACION	INDICES CONSTRUCCION.	AISLAMIENTO LATERAL POSTERIOR ANTEJARDIN	ALTURAS MAXIMAS	PATIOS (Area y Lado Menor)	ESTACIONAMIENTO
R-0	*a) 10 viv/hect. b) 40 viv/hect.	a) Area 600 M^2 Frente 20 Mt. b) Area 1200 M^2 Frente 30 Mt.	a) 0.50 b) 0.45	a) 1.00 b) 1.80**	Lateral: a) 2.50 b) ¼ altura > 3 Mt. Posterior: 5 Mt. Antejardin: 5 Mt.	a) 2 Pisos b) Resultante índices	a) Area 20 M^2 Lado: 4 Mt. b) Area: 20 M^2 Lado: 4 Mt.	2 Sitios por cada unidad de vivienda
R-1	a) 13 viv/hect. b) 55 viv/hect.	a) Area 450 M^2 Frente 150 Mt. b) Area 900 M^2 Frente 20 Mt.	a) 0.60 b) 0 50	a) 1.20 b) 1.80**	Lateral: a) opcional, si existe 2.50 Mts. b) opcional ≥¼ altura Posterior: 5 Mt.	a) 2 Pisos b) Resultante índices	a) Area 15 M^2 Lado: 3 Mt. b) Area 20 M^2 Lado 4 Mt.	1 Sitio por cada unidad de vivienda
R-2	a) 20 viv/hect. b) 80 viv/hect.	a) Area 300 M^2 Frente 12 Mt. b) Area 600 M^2 Frente 15 Mt.	a) 0.65 b) 0.55	a) 1.30 b) 1.80**	Lateral: a) opcional > 2.50 b) opcional, si existe ¼ altura > 3 Mt. Posterior a) 3 Mt. b) 5 Mt.	a) 2 Pisos b) Resultante índices	a) Area 12 M^2 Lado 3 Mt. b) Area 20 M^2 Lado 4 Mt.	Un Sitio por cada unidad de vivienda
R-3	a) 28 viv/hect. b) 100 viv/hect.	a) Area 210 M^2 Frente 10 Mt. b) Area 420 M^2 Frente 12.50 Mt.	a) 0.65 b) 0.60	b) 1.30 b) 1.80**	Lateral a) opcional > 2.50 b) opcional, si existe ¼ altura > 3 Mt. Posterior a) 3 Mt. b) 5 Mt.	a) 2 Pisos b) Resultante índices	a) Area 9 M^2 Lado 3 Mt. b) Area 15 M^2 Lado 3 Mt.	Un Sitio por cada unidad de vivienda
R-4	a) 40 viv/hect. b) 120 viv/hect.	a) Area 150 M^2 Frente 7 Mt. b) Area 300 M^2 Frente 10 Mt.	a) 0.60 b) 0.60	b) 1.20 b) 1.80**	Lateral a) opcional > 2.50 b) opcional, si existe ¼ altura > 2.70 Posterior a) 3 Mt. b) 5 Mt.	a) 2 Pisos b) Resultante índices	a) Area 9 M^2 Lado 3 Mt. b) Area 12 M^2 Lado 3 Mt.	Un Sitio por cada tres unidades de vivienda

* a) Normas para vivienda unifamiliar
* b) Normas para vivienda multifamiliar

** El índice máximo de construcción será de 1.80 incrementándose en 0.01 por cada 5M^2 de aumento en el área hasta un máximo de 2.70

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

estacionamiento de 2.30 por 5.50 Mts. como mínimo por cada tres unidades de vivienda. Cuando el número de viviendas no sea divisible por tres, la fracción resultante se aproximará por exceso. En vivienda unifamiliar será opcional y en caso de existir deberá tener 2.30 X 5.50 Mts.

TITULO 2. ZONAS MIXTAS

Subtítulo 1. ZONA MIXTA SOBRE LA DIAGONAL SANTANDER Y LA AVENIDA DE LOS LIBERTADORES

Artículo 68. **Definición.** Para efectos de este Código se considerará como zona mixta la conformada por todos los lotes que tengan frentes sobre ambos lados de la Diagonal Santander, desde la Glorieta de la Vía del Aeropuerto (Terminal de Transportes) hasta el puente Elías M. Soto, sobre el Río Pamplonita; y sobre la Avenida de los Libertadores únicamente en el costado occidental, desde el Puente San Rafael hasta el Puente San Luis. Además el área comprendida entre las calles 11 y 13 y las Avenidas 0 y Del Bosque.

Artículo 69. **Usos.**

a) Principales: Vivienda, comercio, oficinas y consultorios.
b) Complementarios: Culturales, recreacionales e institucionales
c) Compatibles: Todos aquellos que a juicio de la Junta de Planeación no perturben el desarrollo de las actividades principales, ni representen daño o peligro para la salud, seguridad o bienestar de de la comunidad.

Parágrafo:
No se permitirá la adecuación para uso comercial de construcciones existentes en uno y dos pisos mientras no se cumpla con el área de antejardín y parqueaderos exigidos, previa presentación del anteproyecto correspondiente para aprobación de la Junta de Planeación.

Artículo 70. **Densidad bruta.** Unicamente para el uso residencial, se permitirá un máximo de 100 viviendas por hectárea.

Artículo 71. **Area y frente mínimos de los lotes.**
El área mínima será de 450 M2., con un frente mínimo de 15 Mts. excepto para las urbanizaciones ya aprobadas.

Artículo 72. **Indices máximos permitidos.**

a) Indice de ocupación, 0.80 para los 2 primeros pisos y 0.65 para los pisos siguientes.
b) Indice de construcción, 5.00

Parágrafo:
Para uso residencial se exigirá un índice de ocupación de 0.65 para cada uno de los pisos.

Artículo 73. **Aislamientos mínimos.**

a) El aislamiento lateral será opcional y en caso de existir será de 1/4 de la altura de la edificación con un mínimo de 3.00 Mts.
b) Aislamiento posterior, 5 Mts.
c) Se exigirá un antejardín de 5 Mts.

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

Parágrafo:
Para empates, elementos y tratamiento de remates se aplicarán los Artículos 20., 21. y 22. de las Normas Generales de las Zonas Residenciales.

Artículo 74. **Alturas.** Se exigirá una altura mínima de cuatro (4) pisos. La altura máxima será el resultante de la correcta aplicación de los índices y aislamientos.

Artìculo 75. **Patios.** El área de los patios será de 15 M2. con un lado mínimo de 3 Mts.
Parágrafo 1.
Sólo se permitirán dimensiones menores cuando su función sea extrictamente decorativa, en cuyo caso no se computará como área libre para efectos de la aplicación del índice de ocupación.

Parágrafo 2.
Sin perjuicio de cumplir las dimensiones mínimas especificadas para cada zona, en ningún caso el lado menor de un patio podrá ser inferior a 1/4 de la altura de la edificación por encima del nivel del patio considerado.

Parágrafo 3.
Cuando se diseñen voladizos sobre patios, para efectos de las normas sobre el área y lado mínimos se desconta a el área correspondiente a la proyección horizontal de los voladizos.

Parágrafo 4.
Cuando se diseñen edificios multifamiliares de varios bloques en un mismo lote, se exigirá un aislamiento entre los mismos equivalentes a 1/4 de la mayor altura y en ningún caso será inferior a 5 Mts.

Parágrafo 5.
Para usos no residenciales ni de oficinas se podrá ventilar a través de buitrones o ductos. La Oficina de Planeación estudiará el proyecto y decidirá sobre las dimensiones propuestas para éstos según el número de unidades a ventilar, los cuales no se computarán como área libre. Cuando se proyecten patios éstos deberán tener las dimensiones mínimas de 15 M2. de área, con lado de 3 Mts., que se computará en el índice de ocupación.

Artículo 76. **Estacionamientos.** Cuando no sea posible la construcción de parqueaderos para los consultorios u oficinas y para cualquiera de los usos restantes, se deberá hacer el pago correspondiente al Fondo Rotatorio de Estacionamientos. El número de parqueaderos exigidos de acuerdo con el uso será como sigue:
Un estacionamiento por cada unidad de vivienda, que será de construcción obligatoria dentro del límite de ubicación.
Un estacionamiento por cada 80 M2., de construcción para oficinas y comercio.
Uno por cada 40 M2. de construcción para consultorios.
Uno por cada 20 personas para uso cultural y recreacional.
Uno por cada 10 camas para hoteles.

Parágrafo 1.
Para los usos no contemplados el número de parqueaderos será fijado por la Junta de Planeación, previo concepto de la Oficina de Planeación.

Parágrafo 2.
Cuando de la aplicación de las normas contempladas en este Artículo resulten fracciones de estacionamiento, éstas se aproximarán a la unidad inmediatamente superior.

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

Artículo 77. **Bahías.** Para usos diferentes al de vivienda en el primer piso, se exigirá el tratamiento del antejardín como zona dura y la construcción de una bahía vehicular de 2.50 Mts. de ancho, sin impedir la continuidad del tránsito peatonal y sin perjuicio de que en la zona dura se puedan instalar jardineras o arborización con fines decorativos.

Subtítulo 2. ZONA MIXTA DEL NORTE

Artículo 78. **Usos.**

a) Principales: Comercio, oficinas, hoteles.
b) Complementarios: Residencial (excepto en los dos primeros pisos), cultural, recreacional, e institucional.
c) Compatibles: Todos aquellos que no perturben el normal desarrollo de los usos principales.

Artículo 79. **Area y frente mínimos de los lotes.**
El área mínima será de 700 M2. con un frente mínimo de 20 Mts.

Artículo 80. **Indices máximos permitidos.**

a) Indice de ocupación 0.80 para los dos primeros pisos y 0.65 para los pisos siguientes.
b) Indice de construcción, 5.00.

Artículo 81. **Aislamientos mínimos.**

a) El aislamiento lateral será opcional y en caso de existir será de 1/4 de la altura de la edificación y nunca menor de 2.00 Mts.
b) El aislamiento posterior será de 5.00 Mts. como mínimo a partir del tercer piso.
c) Se exigirá un antejardín de 7 Mts. el cual deberá tener un tratamiento como zona dura, sin perjuicio de que se puedan construir jardines o arborización con fines decorativos.

Artículo 82. **Alturas.** La altura mínima será de 4 pisos; la máxima será la resultante de la correcta aplicación de los índices y aislamientos exigidos.

Artículo 83. **Patios.** Los patios proyectados tendrán un área mínima de 15 M2. con lado menor de 3 Mts.

Parágrafo 1.
Sin perjuicio de cumplir con las dimensiones mínimas, en ningún caso el lado menor de un patio podrá ser inferior a 1/4 de la altura de la edificación por encima del nivel del patio considerado.

Parágrafo 2.
Solo se permitirán dimensiones menores a las establecidas, cuando su función sea estrictamente decorativa, en cuyo caso no se computará como área libre para efectos de la aplicación de los índices de ocupación y construcción.

Parágrafo 3.
Para usos diferentes al residencial se permitirá ventilación a través de buitrones, o ductos. La Oficina de Planeación estudiará el proyecto y decidirá sobre las dimensiones propuestas para éstos, según el número de unidades a ventilar y no se

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

computarán como área libre.

Parágrafo 4.

Cuando se diseñen voladizos sobre patios, para efectos de las normas sobre área y lado mínimo se descontará el área correspondiente a la proyección horizontal de los voladizos.

Artículo 84. **Estacionamientos.** Se exigirán estacionamientos para los diferentes usos en la siguiente forma:

Un estacionamiento por cada dos unidades de vivienda que será de construcción obligatoria dentro del límite de ubicación.

Un estacionamiento por cada 80 M2. de consultorios.

Un estacionamiento por cada 160 M2. para comercio y oficinas.

Un estacionamiento por cada 40 personas para uso cultural y recreacional.

Un estacionamiento por cada 20 camas para hoteles.

Parágrafo 1.

Para los usos no contemplados el número de estacionamientos será fijado por la Junta de Planeación, previo concepto de la Oficina de Planeación.

Parágrafo 2.

Los estacionamientos exigidos de acuerto con este artículo podrán ubicarse a modo de bahía con una profundidad de 3 Mts. Para este efecto deberá tratarse el antejardín como zona dura sin impedir la continuidad del tránsito peatonal.

Parágrafo 3.

Los estacionamientos que no puedan construirse como bahía o dentro del límite de ubicación, deberán ser pagados al Fondo Rotatorio de Estacionamientos.

Parágrafo 4.

Cuando de la aplicación de las normas contempladas en este artículo resulten fracciones de estacionamiento, éstas se aproximarán a la unidad inmediatamente superior.

TITULO 3o. ZONAS INDUSTRIALES

Subtítulo 1. NORMAS GENERALES

Artículo 85. **Clasificación de las industrias.** Las actividades industriales se clasificarán de acuerdo con su grado de nocividad, a fin de localizar las más nocivas en zonas industriales en donde no causen perjuicios físicos o biológicos de gran magnitud tanto a la comunidad como a las instalaciones y equipos a su servicio, permitiendo al mismo tiempo que las industrias no perjudiciales puedan funcionar inclusive en determinadas zonas residenciales. Se considerarán los siguientes factores de nocividad los cuales servirán de base para la clasificación de las industrias:

1. Ruido
2. Humo
3. Olores
4. Polvo
5. Peligro de incendio
6. Erosión del suelo
7. Desechos industriales
8. Aguas residuales

NORMAS PARA LAS ZONAS MIXTAS

ZONA	DENSIDAD	LOTE AREA Y FRENTE MINIMO	INDICES OCUPACION	INDICES CONSTRUCCION	AISLAMIENTO LATERAL POSTERIOR ANTEJARDIN	ALTURAS MAXIMAS	PATIO (Area y Lado Menor)	ESTACIONAMIENTO
VIAS	100 viv/hect.	Area 450 M^2 Frente 15 Mt.	0.80 2 Primeros Pisos 0.65 para los Restantes	5.00	Lateral: Opcional, si existe ¼ altura ⩾ 3 Mt. Posterior: 5 Mt. Antejardin: 5 Mt.	Mínima: 4 Pisos Máxima: Resultante índices	Area: 15 M^2 Lado: 3 Mt.	1 por viv. 1 por 80 M^2 Comercio 1 por 40 M^2 Consultorio 1 por 20 personas Recreacional 1 por 20 camas hotel
NORTE		Area: 700 M^2 Frente: 20 Mt.	0.80 para los 2 primeros Pisos 0.65 para los Restantes	5.00	Lateral: Opcional, si existe ¼ altura ⩾ 3 Mts. Posterior: 5 Mt. Antejardin: 7 Mt.	Mínima: 4 Pisos Máxima: Resultante índices	Area: 15 M^2 Lado: 3 Mt.	1 por 2 viv. 1 por 8 M^2 Comercio 1 por 160 M^2 Consultorio 1 por 40 personas Recreacional 1 por 20 camas hotel

BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PEREZ FERRERO Patrimonio que nos une...
Fondo Regional

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

9. Vibraciones
10. Gases
11. Deslumbramiento y calor
12. Tráfico
13. Estética

Con base en los factores señalados, el presente Código establece las siguientes clases de actividades industriales:

a) **Clase 1. Muy peligrosas e Insalubres.** Son aquellas que almacenan, manipulan o fabrican sustancias que pueden ocasionar fácilmente explosiones, combustiones y toda clase de proyecciones que supongan riesgo grave para personas o inmuebles; o aquellas que, a consecuencia de las propiedades físicas o químicas de las sustancias empleadas, o por las manipulaciones a que son sometidas, dan lugar a la formación de sólidos, líquidos, gases, humos, polvos, etc., que al incorporarse al suelo, a las aguas, o al mezclarse con la atmósfera, los contaminen constituyéndose en grave peligro para la salud.

b) **Clase 2. Peligrosas e Incómodas Clase A** Son aquellas cuya manipulación, depósito y procesamiento no exigen especiales medidas de seguridad y aislamiento; es decir, que para la incorporación de que trata este artículo, se deberá tomar en cuenta su menor grado de peligrosidad; o que por el ruido o vibraciones a que dan lugar, por los gases, olores o polvo que ocasionan, así como por el gran volumen de operación y tráfico que generan se entorpecen entre ellas cuando funcionan en la misma zona y se constituyen en molestias para las vecindades interfiriendo o perturbando su normal y libre funcionamiento.

c) **Clase 3. Incómodas. Clase B** Son aquellas que por el ruido o vibraciones a que dan lugar o por los gases, olores y polvo que ocasionan, así como por el gran volumen de operaciones y tráfico que generan se constituyen en molestia para la vecindad interfiriendo o perturbando su normal y libre funcionamiento, pero que no se interfieren entre ellas.

d) **Clase 4. Innocuas.** Son aquellas que además de inofensivas y compatibles, son necesarias para el funcionamiento integral de la zona donde se ubiquen, o que, sin ser necesarias para la actividad principal, no ocasionan peligro, insalubridad o incomodidad para las vecindades.

Artículo 86. Actividades industriales según su clase. Para efectos del artículo anterior se incluye la siguiente relación de actividades industriales según su clase:

Clase 1. Industrias muy peligrosas e insalubres:

1. Matanza de ganado mayor y menor.
2. Matanza de aves mayor o menor
3. Lavado y preparación de víceras animales.
4. Fabricación de pulpa de madera, papel y cartón.
5. Fabricación de ácidos, bases y álcalis para uso industrial.
6. Fabricación de grasas y aceites vegetales y animales no alimenticias.
7. Fabricación de betunes, jabones y detergentes.
8. Fabricación de resinas y caucho sintético, abonos, fertilizantes e insecticidas.
9. Fabricación de llantas.
10. Fabricación de asfalto para pavimentos.
11. Fabricación de fósforos.
12. Fabricación de aceites y grasas derivadas del petróleo.

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

13. Fabricación de impermeabilizantes e inmunizantes.
14. Empacadoras de comestibles o enlatadoras cuyos residuos contengan desperdicios orgánicos con alto D.B.O (abreviatura que significa Demanda Biolgica de Oxígeno).
15. Plantas de transformación o elaboración de cloruro de sodio o plantas de utilización del cloro que produzcan residuos.
16. Plantas de coke con residuos amoniacales, benzoles, etc.
17. Plantas de tejidos con residuos de productos de blanqueo, cloro e hipoclorito, colorantes, anilinas, etc.
18. Destilerías, fábricas de licores con residuos con D.B.O muy altos, por razón del lavado de cereales, elaboración de melazas y contenidos de detergentes.
19. Industrias lecheras con residuos con D.B.O. alto y con contenido elevado de ácido láctico, caseína, grasas, etc.
20. Fábricas de grasas y jabones con residuos con D.B.O. alto.
21. Industrias de papel con residuos líquidos de alto contenido de desechos orgánicos, sulfatos, sulfitos, y residuos del proceso de blanqueo (cloruro y colorantes).
22. Industrias de cuero, con residuos orgánicos, taninos, colorantes, cloruro de sodio, etc.
23. Industrias de tratamiento de metales como electro-plateado, galvanización, cromado, etc., con residuos de cromatos, ácidos, sales férreas, cianuros. etc.
24. Fábricas de cementos o industrias que elaboren productos de cemento, cuyos residuos líquidos contengan finos de cemento que se fragüen o endurezcan.
25. Fábricas de insecticidas cuyos residuos sean altamente tóxicos.
26. Fabricación de armamentos con residuos metálicos y fábricas de explosivos con nitrocelulosas, sulfitos, ácidos sulfúricos y nítricos.
27. Fábricas de plásticos con residuos clorados y clorofenoles que pueden ser objetables por los olores.
28. Fabricación de explosivos y fuegos artificiales.
29. Fabricación de productos cuya elaboración requiera el uso de materiales explosivos o altamente inflamables.
30. Fabricación de gases comprimidos, como oxígeno, acetileno, gas carbónico, gas propano, etc.
31. Industrias nucleares.
32. Tratamiento e industrias derivadas de roca fosfórica.
33. Otros que determinen las Empresas Públicas Municipales y, en general, cualquier actividad no especificada que pueda ofrecer peligro, o en las que no se tomen las medidas necesarias para no entorpecer el funcionamiento de las industrias vecinas, preservar la salud de los obreros y la calidad del medio ambiente.

Clase 2. Industrias peligrosas e incómodas Clase A.

1. Fabricación de productos lácteos no contemplados en la Clase 1.
2. Molinos y transformación industrial de harinas.
3. Fábricas de cervezas, vinos, gaseosas y bebidas en general.
4. Fábricas de cigarrillos y cigarros.
5. Industrias textiles e hilazas.
6. Fabricación de artículos de papel y cartón.

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

7. Fábricas de esmeriles, papel de lija y piedras para filtros.
8. Fabricación de artículos de yeso, cal, mármol, piedra, granito y asbesto, siempre que se provean de un control adecuado para evitar el polvo. En caso contrario, quedarán catalogadas como de clase 1.
9. Pequeñas fundiciones y refinerías de metales.
10. Fabricación de láminas, varillas, tubos, cables y piezas de materiales no ferrosos.
11. Fabricación de cola y pegantes.
12. Fabricación de tinturas, lacas y pigmentos.
13. Fabricación de velas de cebo, cirios y ceras para piso.
14. Fabricación de colores, pinturas, barnices y tintas.
15. Fabricación de briquetas y otras industrias derivadas del carbón.
16. Fabricación de vidrio y productos de vidrio en general.
17. Fabricación de máquinas y turbinas de vapor.
18. Construcción, montaje y reparación de avionetas y aviones.
19. Lavanderías con residuos con D.B.O. alto, por su contenido de grasas y detergentes.
20. Industria de cerámica con residuos túrbidos y colorantes.
21. Ensamblaje de automóviles con desechos metálicos, como grasas, colorantes, etc.
22. Preparación de carnes frías, jamones, tocinetas, embutidos, carnes enlatadas, chicharrones y demás productos a base de carne.
23. Aserraderos.

Clase 3. Industrias incómodas Clase B:

1. Reparación de objetos domésticos y de uso personal.
2. Reparación de equipos para oficina y de aparatos científicos.
3. Confección de prendas de vestir y similares.
4. Talabarterías.
5. Confección de sogas, cables y cordeles de cáñamo y otros materiales no metálicos.
6. Fabricación de artículos de fique y otras fibras vegetales.
7. Fabricación de artículos higiénicos tales como toallas, servilletas, etc.
8. Fabricación de espejos y biseles.
9. Laboratorios de productos farmacéuticos.
10. Tipografías.
11. Litografías.
12. Editoriales.
13. Talleres de encuadernación y similares.
14. Fabricación de imágenes y estatuas.
15. Fabricación de palillos para dientes.
16. Fabricación de paletas para helados, dulces y otros usos similares.
17. Talleres de fotograbado, zincograbado, esterotipia, electrotipia, grabado en cobre, bronce, madera y similares.
18. Tapicerías.
19. Empaques de mercancías
20. Reparación de motocicletas, motores eléctricos y de explosión.
21. Depósitos de artículos y materiales no explosivos.
22. Industrias de lavado.

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

23. Reparación de vehículos automotores y maquinarias.
24. Servicios de montallantas y reparación de baterías y generadores.
25. Fábricas de muñecos y juguetes en general.
26. Manufactura y reparación de muebles y enseres de madera, mimbre y junco.
27. Manufactura y reparación de artículos metálicos, como muebles, puertas, rejas y ventanas, artefactos eléctricos y similares.
28. Fabricación de avisos eléctricos y lámparas.
29. Envases y conservas de frutas y legumbres.
30. Fábricas de galletas, chocolates y confites.
31. Tostadoras de café.
32. Fábricas de salsas, condimentos, vinagre y sus derivados, levaduras y pastas alimenticias.
33. Fabricación de artículos metálicos en general no contemplados en otra clase.
34. Fabricación de artículos de caucho, excepto llantas.
35. Fabricación de ampolletas y tubos para uso de laboratorio.
36. Fábricas de cerámica, loza y alfarería.
37. Incineradores y hornos crematorios.
38. Fabricación de artículos eléctricos en pequeña escala.
39. Fabricación de artículos de cuero, excepto el curtimiento.

Clase 4. Industrias Innocuas:

1. Bizcocherías, panaderías y similares, siempre y cuando no utilicen más de 10 operarios.
2. Artesanías, fabricación de dulces y otras industrias caseras a pequeña escala.
3. Talleres de encuadernación y laminados a pequeña escala.
4. Sastrerías y modisterías.
5. Remontadoras de calzado.
6. Pequeñas ebanisterías y carpinterías.

Parágrafo:

La Oficina de Planeación queda facultada para adicionar otras actividades industriales que puedan surgir en el Municipio y que no hayan sido contemplados en el presente artículo, para lo cual se requerirá el visto bueno de la Junta de Planeación Municipal.

Artículo 87. **Depósitos.** Los depósitos industriales de materias primas así como los destinados a actividades comerciales al por mayor quedarán clasificados dentro de cada una de las clases industriales de que trata el Artículo 85, de acuerdo con sus características de nocividad y compatibilidad. En consecuencia, deberán cumplir con los mismos requisitos establecidos más adelante para el funcionamiento de actividades industriales.

Artículo 88. **Reclasificación.** La Junta de Planeación queda autorizada para modificar la clase a que corresponde cada actividad industrial o depósito, de acuerdo con los cambios en sus características de funcionamiento y nocividad, para lo cual se exigirán las restricciones que este organismo determine.

Artículo 89. **Licencias Especiales.** Cuando a juicio de la Junta de Planeación un determinado establecimiento industrial utilice técnicas de producción que conlleven características diferentes a las que determinaron su clasificación anterior, se le podrá catalogar

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

como industria menos o más nociva y otorgar licencia especial para su funcionamiento en zonas menos o más restringidas.

Artículo 90. **Tratamiento de desechos.** En ningún caso se permitirán desechos, aguas o residuos que causen deterioro a las redes municipales de servicios públicos. Estos desechos deberán recibir previamente un tratamiento adecuado, de conformidad con las normas que fijen la Oficina de Planeación y las Empresas Públicas Municipales. En general, para que su funcionamiento pueda ser permitido en las respectivas zonas industriales, todas las industrias que den lugar a condiciones de insalubridad o peligro deberán adoptar medidas preventivas e instalar los equipos necesarios para suprimir esas condiciones y tomar precauciones necesarias para garantizar la preservación de la salud y vida humanas, la seguridad de los inmuebles y la protección del medio ambiente.

Parágrafo:

La provisión de sistemas de control de nocividad, en los casos aprobados por la Oficina de Planeación y otras entidades competentes, se podrán disponer de modo colectivo por convenio entre varios establecimientos industriales, legalmente diligenciados ante el Gobierno Municipal.

Artículo 91. **Zonas Industriales.** En el Municipio de Cúcuta se consideran las siguientes zonas industriales:

a) Zona de Industrias Especiales (I-Es.)
b) Zona de Industrias Tipo 1 (I-1)
c) Zona de Industrias Tipo 2 (I-2)
d) Zona de Industria Extractiva (I-Ex.)

Artículo 92. **Industrias en zonas rurales.** Sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos exigidos en este Código todas las industrias podrán funcionar en las áreas rurales, siempre y cuando se garantice que no habrá interferencia entre las diferentes actividades ni se constituyan en peligro, insalubridad o incomodidad para los pobladores de las vecindades, ni de los inmuebles o pertenencias. Estos desarrollos solamente podrán ser autorizados por la Junta de Planeación Municipal.

Artículo 93. **Industrias en zonas residenciales.** Las industrias clase 4 podrán ubicarse en zonas residenciales mediante la obtención de licencia especial y siempre y cuando no entorpezcan el normal funcionamiento de la zona. Los talleres de reparaciones, clasificados como industria clase 3, podrán también funcionar en zonas residenciales siempre que cumplan con las normas que se establecen en el capítulo VIII del presente Código.

Artículo 94. **Aislamientos con zonas residenciales.** Cuando se trate de zonas industriales colindantes con zonas residenciales, los lotes industriales adyacentes a estas últimas deberán prever un aislamiento de una profundidad no menor de 20 Mts., contados a partir de la línea de paramento. Esta área deberá tratarse como zona verde y arborizarse por cuenta del propietario del lote en proporción de un árbol por cada 20 M2.

Artículo 95. **Antejardines.** Se exigirá un antejardín de 7 Mts. sobre vías V-1, V-2 y V-3 y de 5 Mts. sobre las demás vías.

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

Parágrafo:
Para las industrias ubicadas sobre vías que sirven de acceso a la ciudad se exigirá un antejardín de 15 Mts. Estos antejardines podrán cerrarse con muros continuos hasta una altura máxima de 1.00 Mts., con mallas metálicas o cerramientos transparentes cuya altura máxima será de 2,50 Mts. o con setos ornamentales.

Artículo 96. **Normas de funcionamiento.** Para la obtención de la licencia de funcionamiento, todos los establecimientos industriales deberán cumplir con las normas de salubridad y tratamiento que estipulen las disposiciones nacionales y municipales vigentes, a fin de eliminar el riesgo para la vida y salud de los trabajadores de la zona y la seguridad de los inmuebles.
Parágrafo:
Todo establecimiento industrial deberá proveerse de un Certificado de Uso expedido por la Oficina de Planeación Municipal que deberá ser presentado como requisito para la obtención de la Licencia de Funcionamiento.

Subtítulo 2. ZONA DE INDUSTRIAS ESPECIALES (I. Es.)

Artículo 97. **Usos.**
Principal: Industria clase 1. (Muy peligrosas e insalubres).
Complementarios: Restaurantes y cafeterías proyectadas dentro del mismo establecimiento.

Artículo 98. **Area mínima de los lotes.** El área mínima será la necesaria para su normal funcionamiento, más la requerida por los aislamientos exigidos.

Artículo 99. **Indices máximos permitidos.**
Indice de ocupación 0.50.

Artículo 100. **Aislamientos mínimos.** Sobre todos los linderos del predio se exigirá un aislamiento mínimo de 15 Mts.
Parágrafo 1.
Estos aislamientos podrán utilizarse y computarse dentro de las áreas exigidas para cargue y descargue.
Parágrafo 2.
Cuando exista la posibilidad de explosión por el funcionamiento de ciertas industrias, toda el área expuesta a este evento deberá protegerse con muros u otros sistemas que garanticen la seguridad de las áreas adyacentes.
Parágrafo 3.
En general para el funcionamiento de estas industrias se exigirá el visto bueno del Cuerpo de Bomberos.

Artículo 101. **Patios.** En caso de proyectarse tendrán un mínimo de 60 m2 con lado no menor de 6 Mts.

Artículo 102. **Estacionamiento, cargue y descargue.** Se exigirá un área de estacionamiento equivalente al 16% del área construida y el 8% del área del lote para cargue y descargue.

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

Subtítulo 3. ZONAS DE INDUSTRIAS TIPO 1 (I-1)

Artículo 103. **Usos.**

Principal: Industrias clase 2 y 3. (Peligrosas e incómodas Clase A y B).
Compatibles: Establecimientos comerciales y bancarios, restaurantes y cafeterías.

Artículo 104. **Area y frente mínimos de los lotes.** El área mínima permitida será de 1.200 M2 con frente mínimo de 30 Mts.

Artículo 105. **Indices máximos.**

Indice de ocupación 0.65.
Indice de construcción 1.30.

Artículo 106. **Aislamientos mínimos.**

a) El aislamiento lateral será de 5 Mts.
b) El aislamiento posterior será de 5 Mts.

Parágrafo:
Estos aislamientos podrán utilizarse y computarse dentro de las áreas exigidas para cargue y descargue.

Artículo 107. **Patios.** Cuando se proyecten tendrán un área mínima de 20 M2 con lado menor de 4 Mts.

Artículo 108. **Estacionamiento, cargue y descargue.** Se exigirá un área de estacionamiento equivalente al 16% del área construida y el 8% del área del lote para cargue y descargue.

Subtítulo 4. ZONAS DE INDUSTRIAS TIPO 2 (I-2)

Artículo 109. **Usos.**

Principal: Industrias clase 3 y 4. (Incómodas clase B e Innocuas).
Complementarios: Desarrollos de vivienda R-3 y R-4, siempre y cuando se cuente con la aprobación de la Junta de Planeación Municipal y se respeten los aislamientos mínimos requeridos para cada caso.
Compatibles: Establecimientos comerciales y bancarios, restaurantes y cafeterías.

Artículo 110. **Area mínima de los lotes.** El área mínima permitida será de 450 M2.

Artículo 111. **Indices máximos permitidos.**

Indice de ocupación 0.65.
Indice de construcción 1.30.

Artículo 112. **Aislamientos mínimos.**

a) El aislamiento lateral será opcional y en caso de existir tendrá un mínimo de 3.50 Mts.
b) El aislamiento posterior será opcional y en caso de existir será de 5 Mts. como mínimo.

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

Parágrafo:
Estos aislamientos podrán utilizarse y computarse dentro de las áreas exigidas para cargue y descargue.

Artículo 113. **Patios.** Cuando se proyecten patios estos tendrán un área mínima de 20 M2 con lado no menor de 4 Mts.

Artículo 114. **Estacionamiento, cargue y descargue.** Se exigirá un área de estacionamiento equivalente al 16% del área construida y el 6% del área del lote para cargue y descargue.

Subtítulo 5. ZONAS DE INDUSTRIAS EXTRACTIVAS (I. Ex.)

Artículo 115. **Usos.**
Principal: Extracción y transformación de materias procedentes del suelo y subsuelo, tales como minas, canteras, areneras, ladrilleras, tejares y similares.
Complementarios y Compatibles: Mezcladoras de concreto, plantas de asfalto, producción de piedra tallada, triturados y granitos, fabricación de baldosines, tuberías de cemento o arcilla, calados, ladrillos, etc.

Artículo 116. **Area mínima de los lotes.** El área mínima permitida será de 50.00 M2.

Artículo 117. **Aislamientos mínimos.** Se exigirá un aislamiento mínimo de 10 Mts. con relación a los predios vecinos y a las vías públicas.
Parágrafo:
Estos aislamientos podrán utilizarse y computarse dentro de las áreas exigidas para estacionamiento, cargue y descargue.

Artículo 118. **Estacionamiento, cargue y descargue.** Se exigirá el equivalente al 7% del área total del lote.

Subtítulo 6. INDUSTRIAS INNOCUAS (Clase 4)

Artículo 119. **Funcionamiento.** Las industrias de clase 4 podrán funcionar en las zonas residenciales siempre y cuando no empleen más de 10 operarios ni ocupen más de 50 M2. y cumplan con las restricciones que le señale la Oficina de Planeación.

TITULO 4. ZONAS INSTITUCIONALES

Artículo 120. **Identificación.** Corresponde a los desarrollos cuyo uso implica actividades relacionadas con servicios administrativos, asistenciales, educacionales, comunales públicos y privados de seguridad o de culto, además de las zonas institucionales señaladas en el plano de Zonificación General, adoptado en el presente Código. Estos usos podrán desarrollarse en otras zonas de la ciudad, con el concepto favorable de la Junta de Planeación.

Artículo 121. **Usos.** En las áreas institucionales se aplicarán los siguientes usos:
1. Principal: Institucional.
2. Complementarios: Recreacional, habitacional (Por Ej: residencias estudian-

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

tiles), y en general aquellas indispensables para el buen funcionamiento de la actividad institucional.

Artículo 122. **Tamaño de los lotes e índices correspondientes.** La Junta de Planeación fijará las normas urbanísticas respecto a tamaño de lotes e índices correspondientes, de acuerdo con las actividades específicas previstas en cada proyecto, las necesidades de uso y las posibilidades de servicios públicos de la zona y los desarrollos existentes.

TITULO 5. ZONAS VERDES

Subtítulo 1. ZONAS VERDES METROPOLITANAS

Artículo 123. **Definición.** Son aquellas áreas libres destinadas a la recreación, conservación ambiental y ornamentación a escala de la ciudad. Estas áreas se encuentran señaladas en el plano de zonificación, adoptado en el presente Código.

Parágrafo:

Parágrafo: Los predios afectados con este uso deben ser adquiridos por el Fondo Rotatorio de Zonas Verdes y Comunales.

Subtítulo 2. ZONAS VERDES Y COMUNALES

Artículo 124. **Definición.** Corresponden a las áreas libres previstas para ser empradizadas o arborizadas, de uso público o privado, destinados para la ornamentación o recreación de la comunidad, a escala de sector y de barrios.

Artículo 125. **Inventario de áreas verdes de propiedad Municipal.** La Personería Municipal elaborará un inventario de predios de propiedad Municipal, el cual se pondrá a disposición del Fondo Rotatorio de Zonas Verdes y Comunales para que en coordinación con la Junta de Planeación se determinen los inmuebles que se consideren aptos para su uso como zonas verdes, en cuyo caso pasarán a formar parte del patrimonio del citado Fondo Rotatorio.

Parágrafo:

Las áreas destinadas a zonas verdes de que trata este artículo, solo podrán ser enajenadas previo concepto favorable de la Junta de Planeación.

Artículo 126. **Otras zonas verdes y comunales.** Serán tenidos como zonas verdes:

a) Los cauces y rondas de los ríos o quebradas que cruzan la ciudad, excepción hecha de la parte en que dichos ríos o quebradas estén canalizados por medio de colectores subterráneos.
b) Los jardines públicos, plazas, terrenos de deportes, estadios y cementerios.

Parágrafo:

Las áreas que actualmente están ocupadas por cementerios, clubes y demás instituciones no podrán subdividirse ni cambiar de uso debiendo permanecer como áreas verdes y de recreación comunal; además se deberá preservar y mejorar su valor ambiental.

Artículo 127. **Zonas verdes privadas.** Cuando se trate de terrenos de propiedad particular contemplados como zonas verdes en el plano de zonificación cuyos propietarios

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

soliciten el cambio de uso y que no puedan ser adquiridos por el Fondo Rotatorio de Zonas Verdes, la Junta de Planeación, previo concepto de la Oficina de Planeación, podrá autorizar un uso diferente al de zona verde para lo cual le fijará normas especiales que permitan mantener en lo posible el carácter de zona verde previsto inicialmente, debiendo la Junta fijarles un porcentaje no menor del 30% como cesión de zonas verdes.

Artículo 128. **Usos compatibles.** En las zonas verdes solo se permitirá la construcción, reconstrucción o modificación de edificaciones cuyo uso sea compatible con el de zona verde para lo cual deberá contarse con la aprobación de la Junta de Planeación previo concepto favorable de la Oficina de planeación.

TITULO 6. ZONAS ESPECIALES

Artículo 129. **Zonas Especiales.** Para efectos del presente reglamento se determinan las siguientes zonas como especiales:

a) Zona Cental
b) Zona Franca
c) Zonas de Reserva.

Subtítulo 1. ZONA CENTRAL

Artículo 130. **Delimitación.** Las disposiciones aquí contenidas reglamentan el desarrollo del centro principal cuya área está determinada así: A partir del "round point" o glorieta de la intersección de la Avenida del Aeropuerto con la diagonal Santander se sigue a lo largo de esta avenida en dirección sureste hasta la intersección con la Avenida 0; luego en dirección sur hasta la intersección con la calle 16; se continúa por ésta en dirección suroeste hasta la intersección con la Avenida 12, continuando por ésta hacia el norte a encontrar la calle 0 y bajando por la misma hasta encontrar la glorieta de partida.

Parágrafo:
Se excluyen de estas normas las zonas adyacentes a la Diagonal Santander que están clasificadas en el plano de zonificación como zonas Mixtas.

Artículo 131. **Subdivisión de la zona Central.** Con el objeto de revitalizar el centro propiciando dentro de esta zona áreas de usos múltiples, de renovación y de densificación habitacionales, se divide en tres sub-zonas:

a) Centro Principal, C-1
b) Zona de comercio mayorista, C-2
c) Zona Periférica central, C-3.

A. NORMAS GENERALES

Artículo 132. **Areas limítrofes.** En caso de que un predio esté ubicado sobre una vía que sirva de límite entre dos sub-zonas, deberá acogerse a las normas de la sub-zona que tenga mayor índice de construcción.

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

Artículo 133. **Reglamentación especial.** Cuando se trate de terrenos con frentes que abarquen toda la extensión de la cuadra o tengan un área mayor de 2.000 M2, con el fin de promover el desarrollo de proyectos de conjunto en los cuales, por su magnitud, se puedan involucrar soluciones con unidad de diseño que contemplen la destinación de áreas libres y peatonales para uso público, la Junta de Planeación, previo concepto de la Oficina de Planeación Municipal, les señalará una reglamentación especial que represente estímulos suficientes para lograr los resultados aquí señalados.

Parágrafo 1.

Los proyectos de que trata este artículo deberán destinar un mínimo del 20% del área del lote para el uso de espacios públicos, teniendo derecho como mínimo a las compensaciones establecidas en el presente Código.

Parágrafo 2.

Cuando se trate de englobe de terrenos para la realización de proyectos de conjunto contemplados en este artículo, la Junta de Planeación podrá proponer al Honorable Concejo Municipal la declaratoria de utilidad pública de tales terrenos para fines de renovación urbana, con el objeto de facilitar la ejecución de dichos proyectos.

Artículo 134. **Expedición de normas por resolución.** La Oficina de Planeación Municipal previa aprobación de la Junta de Planeación reglamentará por resolución, cuando lo considere necesario, las alturas, paramentos y perfiles de vías que tengan especial importancia para el desarrollo de la ciudad.

Parágrafo:

Las normas dadas por resolución deberán ser el resultado de un estudio previo que busque la conservación de los objetivos de eficiencia,economía, estética, salubridad seguridad de la ciudad.

Artículo 135. **Compensaciones.** Se darán compensaciones para toda construcción que cumpla con los siguientes tipos de cesión para uso público:

a) Cuando se proyecten edificaciones que contemplen vías peatonales que conecten dos vías públicas, disminuyendo así el índice de ocupación, se podrá incrementar el área de construcción en dos veces el área cedida para la vía hasta un máximo de 1.00 adicional al índice de construcción establecido.
b) Cuando se proyecten edificaciones que contemplen plazoletas o áreas libres con disminución del índice de ocupación, podrá incrementarse el área de construcción en dos veces el área cedida para la plazoleta hasta un máximo de 1.20 adicional al índice de construcción establecido.

Artículo 136. **Estacionamientos.** Todos los predios deberán cumplir con la cuota de estacionamientos exigida para cada sub-zona, bien sea por construcción o, cuando así lo estipulen las normas, mediante el pago respectivo al Fondo Rotatorio de Estacionamientos.

Parágrafo:

En el caso de cambio de uso de las construcciones existentes se deberá proveer los estacionamientos requeridos para el nuevo uso de la proporción definida en el artículo sobre estacionamientos para cada sub-zona o hacer el pago al Fondo Rotatorio de Estacionamientos.

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

Artículo 137. **Cambios de uso.** No se permitirán cambios de uso en las construcciones existentes mientras no cumplan con las normas sobre retrocesos, aislamientos, alturas, etc. dadas para cada sub-zona.

Parágrafo:

En estos casos deberá presentarse un anteproyecto para aprobación de la Junta de Planeación Municipal.

Artículo 138. **Alturas.**

a) En general toda la zona central se exigirá una altura mínima de 3 pisos, excepto en algunas áreas del centro. principal C-1, que se determinan en el Artículo 153 del presente Código.

b) Sin perjuicio de cumplir con las normas sobre índices permitidos, la altura máxima será equivalente a dos veces el ancho de la vía. En casos de proyectos de mayor altura se exigirá el retroceso necesario para mantener la proporción entre la altura y la distancia entre líneas de construcción.

Artículo 139. **Voladizos.**

a) En toda la zona central se permitirán voladizos que podrán tener un máximo de 1.30 Mts. con excepción del literal b) de este artículo.

b) En las construcciones sobre las calles 10 y 11 desde la Avenida 11 hasta la Avenida 0, las calles 8a. y 13 desde la Avenida 8a. hasta la Avenida 0, sobre las Avenidas 5a. y 6a. desde la calle 7a. hasta la calle 15 y sobre la Avenida 8a. desde la calle 7a. hasta la calle 13, se exigirá un retroceso no menor de 3 Mts. el cual deberá ser cubierto en forma de pórtico y con una altura libre de 3 Mts. La línea de construcción para los pisos de la plataforma básica será la correspondiente a la línea de paramento. Para los pisos por encima de la plataforma básica, en las sub-zonas donde se permitan mayores, las edificaciones deberán retrocederse 2 Mts. como mínimo con respecto a la línea de paramento, sin perjucio de cumplir con las normas sobre retrocesos con relación al ancho de las vías.

Parágrafo 1.

En caso de proyectarse columnas en los pórticos éstas deberán retrocederse una distancia de 0.50 Mts. de la línea de paramento.

Parágrafo 2.

Para efectos de la aplicación del índice de construcción no se tendrá en cuenta el área construida en voladizos aporticados. En estas edificaciones no se permitirán semisótanos.

Artículo 140. **Tamaño de lotes.** Los lotes ya existentes podrán conservar sus dimensiones, permitiéndose el englobe, pero en ningún caso se aceptarán subdivisiones.

Artículo 141. **Sótanos y Semisótanos.** En esta zona se permitirá la construcción de sótanos y semisótanos, los cuales se podrán destinar a parqueaderos, usos principales o complementarios.

Artículo 142. **Empates.** En toda nueva construcción se deberán resolver los empates en altura, fachadas y voladizos con las construcciones vecinas de carácter permanente según concepto de la Oficina de Planeación Municipal.

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

Artículo 143. **Culatas.** En las edificaciones en que aparezcan culatas de carácter permanente, éstas deberán ser tratadas con criterio de fachada y con materiales que no requieran mantenimiento.

Artículo 144. **Retrocesos, antejardines y andenes.**

a) El tratamiento de los andenes será fijado por la Oficina de Planeación en los respectivos paramentos y su perfil será el reglamentadp en el sistema vial contemplado en este Código. Los andenes deben tener una superficie uniforme, sin interrupciones o gradas motivadas por características de la construcción.

b) Para usos comerciales las áreas de retrocesos y antejardines deberán tratarse como prolongaciones del andén, no pudiendo existir cerramientos. En otros usos diferentes a los de comercio se requerirá el concepto de la Oficina de Planeación Municipal para la utilización de estas áreas y su tratamiento respectivo.

c) No se permitirá la utilización de estas áreas como prolongación del comercio, ni se admitirán puestos de ventas a excepción de los autorizados por la Junta de Planeación, en los que se permitirá exclusivamente la venta de periódicos, revistas, flores u otros usos que dicho organismo determine, los cuales no deben interrumpir el paso de los peatones.

Artículo 145. **Patios.** Los patios proyectados tendrán un área mínima de 16 M2 con lado no menor de 4 Mts.

Parágrafo 1.

Sin perjuicio de cumplir con las dimensiones mínimas en ningún caso el lado menor de un patio podrá ser inferior a 1/4 de la altura de la edificación por encima del nivel del patio considerado.

Parágrafo 2.

Sólo se permitirán dimensiones menores a las establecidas, cuando su función sea estrictamente decorativa y en cuyo caso no se computará como área libre para efectos de la aplicación de los índices de ocupación y construcción.

Parágrafo 3.

Para usos diferentes al residencial se permitirá ventilación a través de buitrones o ductos. La Oficina de Planeación estudiará el proyecto y decidirá sobre las dimensiones propuestas para éstos, según el número de unidades a ventilar y no se computarán como área libre.

Parágrafo 4.

Cuando se diseñen voladizos sobre patios, para efectos de las normas sobre área y lado mínimos se descontará el área correspondiente a la proyección horizontal de los voladizos.

Artículo 146. **Cerramientos.** Los muros o paredes que sirven de división a los patios o que delimiten predios tendrán una altura máxima de 3 Mts.

Artículo 147. **Ascensores.** Cualquier edificación con una altura mayor a cuatro pisos deberá contar con suficiente número de ascensores.

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

Artículo 148. **Elementos de remate.** Los tanques de agua y elementos de remate que se prevean en todas las edificaciones deberán guardar una relación volumétrica con el diseño general de la edificación.

Artículo 149. **Tratamiento de remates.** Las áreas destinadas a los elementos de remate no se tendrán en cuenta al aplicar la altura máxima, pero no podrán exceder en área a un 15% del total de la cubierta, y deberán estar retrocedidos por lo menos en 5 Mts. con relación a la fachada exterior, o tratarse en forma integral con la misma.

B. CENTRO PRINCIPAL C-1

Artículo 150. **Usos.**

a) Principales: Comercio al detal, oficinas y hoteles.
b) Complementarios: Residencial, cultural, recreacional e institucional.

Parágrafo :

En el centro principal queda terminantemente prohibida la construcción, reconstrucción o modificación de edificaciones destinadas a estaciones de servicio y expendido de gasolina.

Artículo 151. **Lotes con frentes menores de 10 Mts.** Cuando se trate de lotes con frentes menores de 10 Mts. la Junta de Planeación fijará las normas para cada caso previo concepto de la Oficina de Planeación.

Artículo 152. **Indices máximos permitidos.**

a) Indice de ocupación será de 1.00 para los tres primeros pisos y de 0.60 para los pisos siguientes.
b) Indice de construcción será de 8.00 como máximo.

Artículo 153. **Alturas.** Las alturas permitidas, responden a la actividad y necesidades de la zona y se fijarán así:

a) Las ocho manzanas que conforman el parque Santander tendrán una altura mínima de 8 pisos.
b) Las 16 manzanas siguientes limitadas por las calles 8a. y 13 y Avenidas 3a. y 8a. tendrán una altura mínima de 6 pisos, al igual que las construcciones sobre las calles 10 y 11, a partir de la Avenida 2a. hasta la Avenida 0.
c) Las manzanas siguientes tendrán un mínimo de tres pisos.

Parágrafo :

En la zona C-1 se exigirá una plataforma básica de 3 pisos contando el mezanine como un piso.

Artículo 154. **Estacionamiento.** Todas las edificaciones deberán cumplir con la cuota de estacionamientos bien sea por construcción o por pago al Fondo Rotatorio de Estacionamientos. En toda nueva construcción se deberán proveer estacionamientos en la siguiente proporción:

- Por cada unidad de vivienda un estacionamiento que deberá proveerse dentro de la edificación.
- Por cada 90 M2. de oficinas, un estacionamiento.

Fondo Regional
BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO
Patrimonio que nos une...

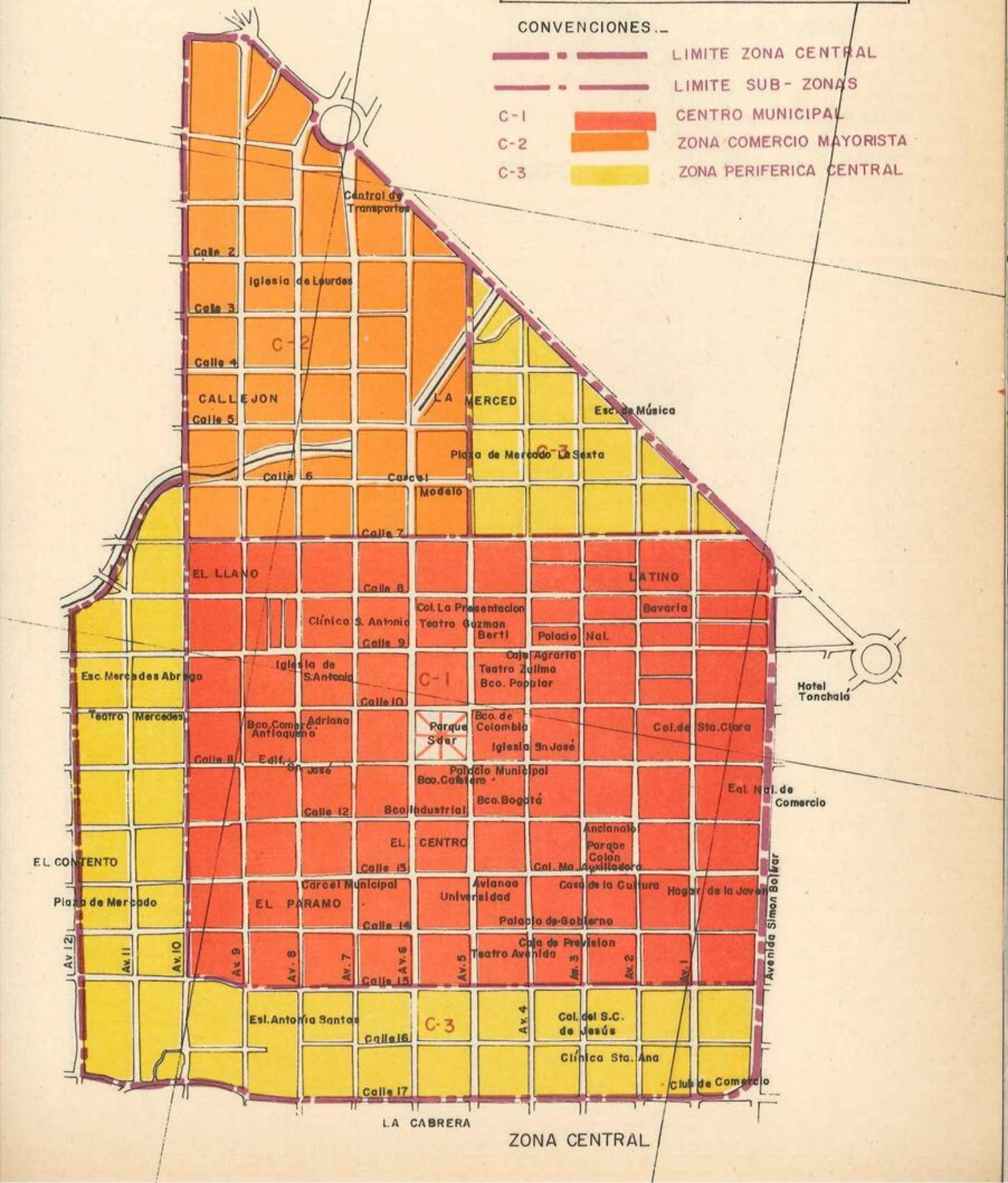
OFICINA DE PLANEACION MUNICIPAL

VICTOR PEREZ REYES

CODIGO DE URBANISMO
CUCUTA 1975

CONVENCIONES.-

- LIMITE ZONA CENTRAL
- LIMITE SUB - ZONAS
- C-1 CENTRO MUNICIPAL
- C-2 ZONA COMERCIO MAYORISTA
- C-3 ZONA PERIFERICA CENTRAL



ZONA CENTRAL

Fondo Regional
BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO
Patrimonio que nos une...

OFICINA DE PLANEACION MUNICIPAL

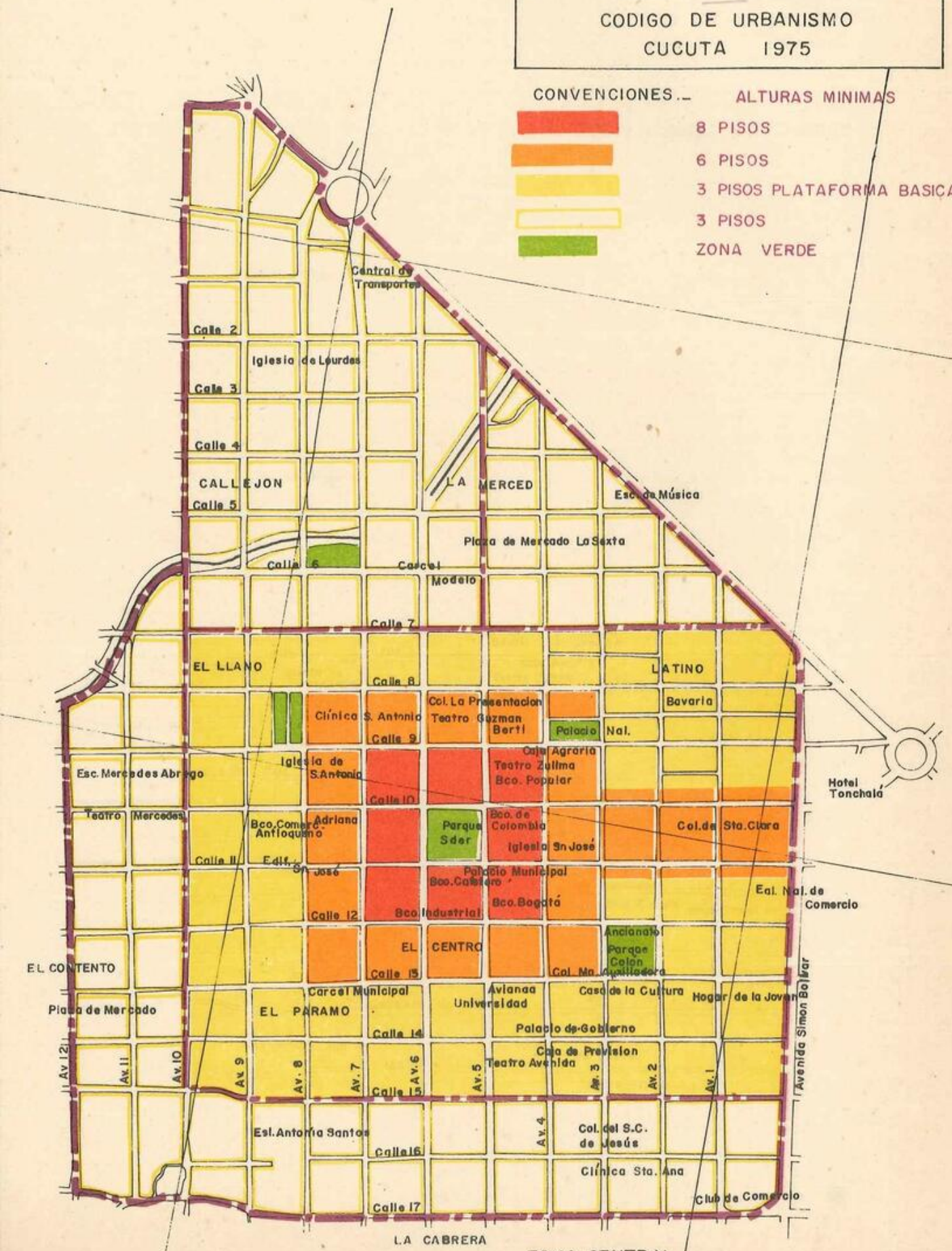
VICTOR PEREZ REYES
INGENIERIA Y PLANIFICACION

CODIGO DE URBANISMO
CUCUTA 1975

CONVENCIONES.-

ALTURAS MINIMAS

- 8 PISOS
- 6 PISOS
- 3 PISOS PLATAFORMA BASICA
- 3 PISOS
- ZONA VERDE



ZONA CENTRAL

Fondo Regional
BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO
Patrimonio que nos une...

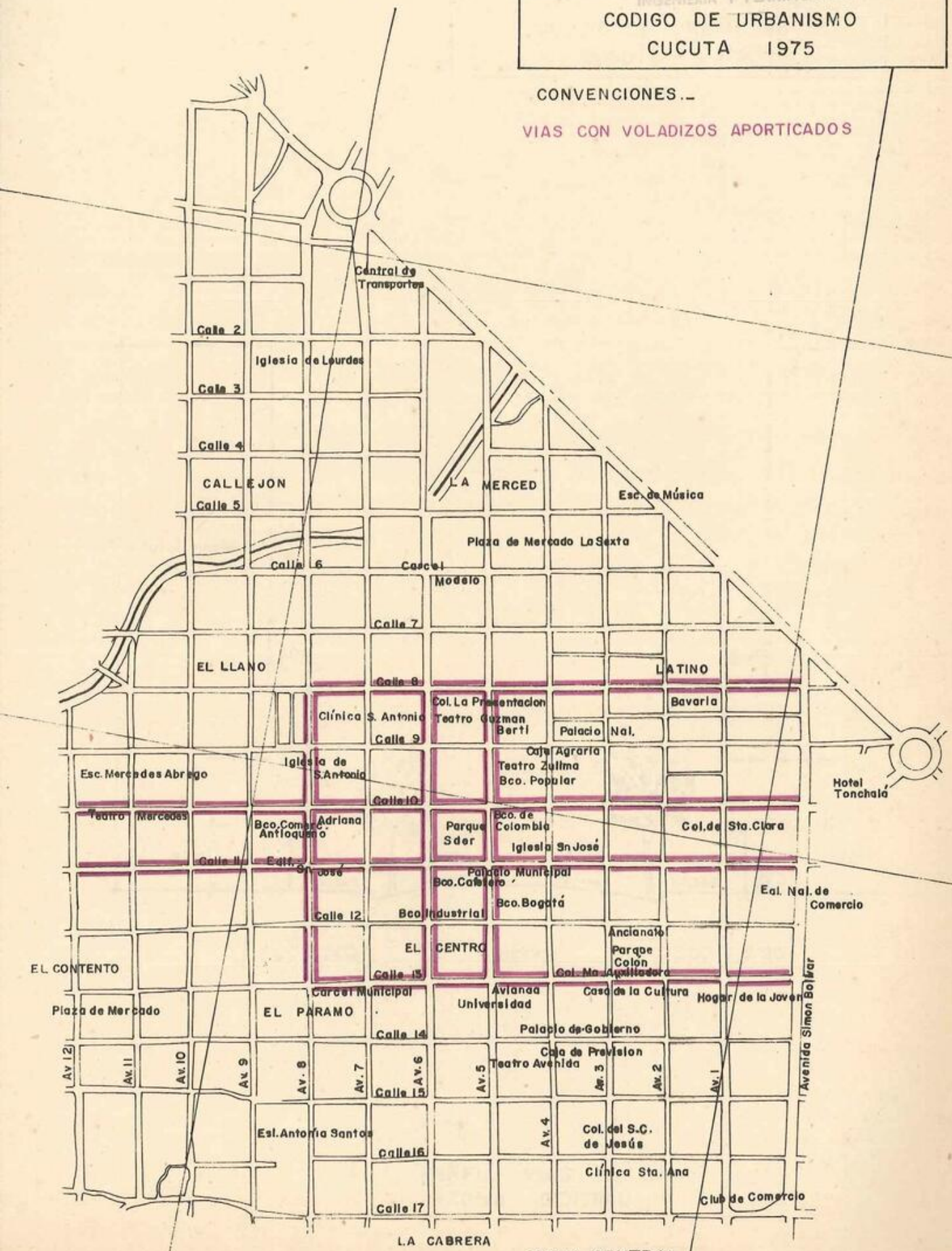
OFICINA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

VICTOR PEREZ REYES
INGENIERIA Y PLANIFICACION

CODIGO DE URBANISMO
CUCUTA 1975

CONVENCIONES.-

VIAS CON VOLADIZOS APORTICADOS



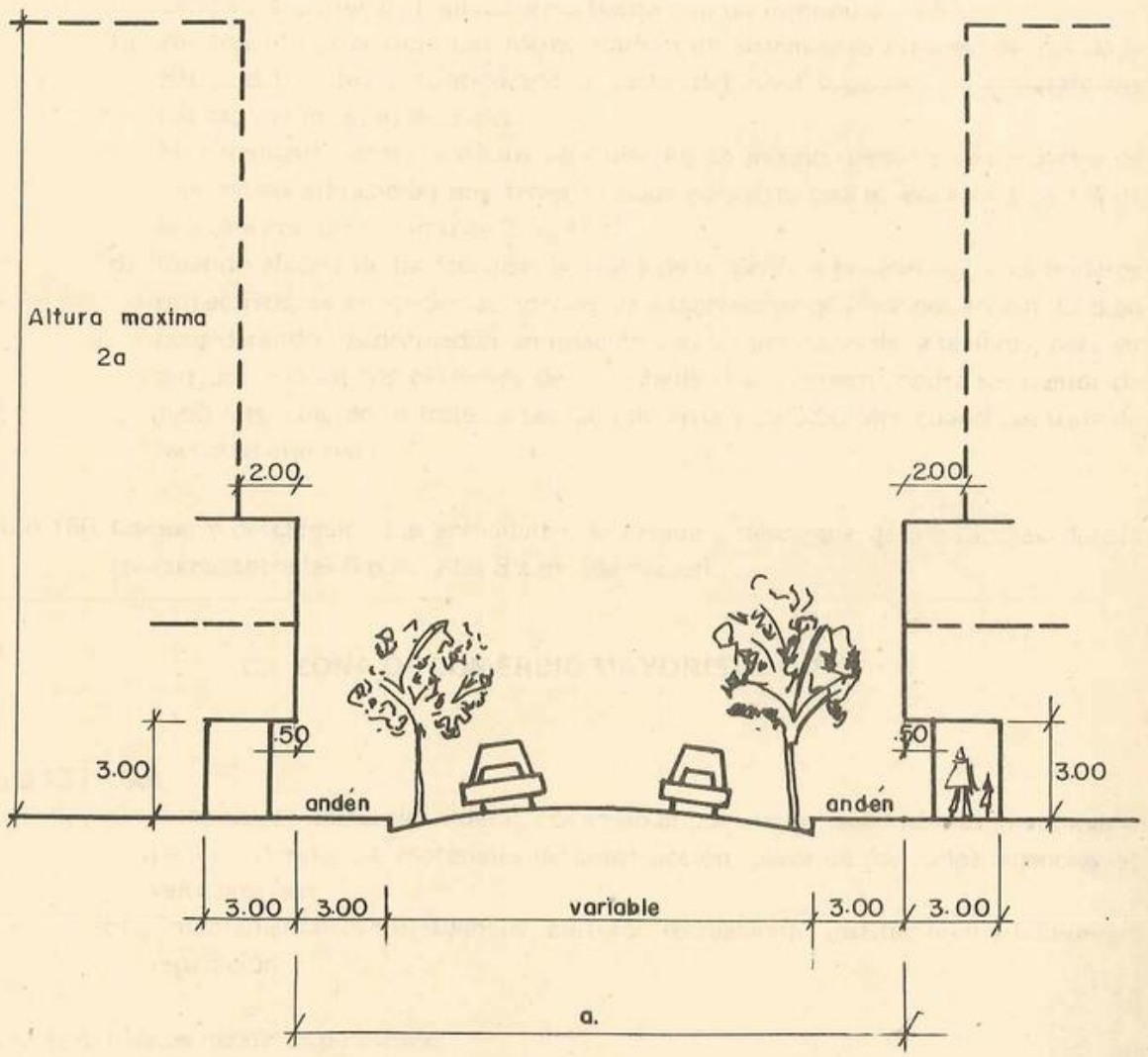
ZONA CENTRAL

Fondo Regional
BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO
Patrimonio que nos une...

OFICINA DE PLANEACION MUNICIPAL

VICTOR PEREZ REYES

CODIGO DE URBANISMO
CUCUTA 1975



PERFIL VIAS DE LA
ZONA CENTRAL

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

- Por cada 60 M2. de comercio, un estacionamiento.
- Para usos recreacional, institucional o cultural por cada 20 personas, un estacionamiento.
- Para hoteles, por cada 10 camas, un estacionamiento.

Parágrafo 1.

Para los usos no contemplados el número de estacionamientos será fijado por la Oficina de Planeación.

Parágrafo 2.

Cuando de la aplicación de las normas contempladas en este Artículo resulten fracciones de estacionamiento estos se aproximarán a la unidad inmediatamente superior.

Artículo 155. **Aislamientos mínimos.**

a) El aislamiento lateral para las torres será de 1/4 de la altura del edificio, a partir del nivel superior de la plataforma básica con un mínimo de 3.50.
b) Aislamiento posterior: Las torres tendrán un aislamiento mínimo de 1/4 de la altura del edificio, considerado a partir del nivel superior de la plataforma básica, con mínimo de 5 Mts.
c) El aislamiento entre edificios ubicados en un mismo predio o entre partes de una misma edificación que tenga fachada con vista será el equivalente a 1/4 de la altura con un mínimo de 3.50 Mts.
d) Cuando alguna de las fachadas laterales de la torre no sea parelela a los linderos respectivos, se aplicarán las normas de aislamientos establecidos en este Código considerando los promedios en relación con los extremos de la fachada, pero en ningún caso en los extremos de la fachada el aislamiento podrá ser menor de 1.50 Mts. cuando se trate de fachada sin vista y de 3.50 Mts. cuando se trate de fachadas con vista.

Artículo 156. **Cargue y descargue.** Las actividades de cargue y descargue de mercancías, deberá realizarse antre las 8 p.m. y las 8 a.m. (de noche).

C. ZONA DE COMERCIO MAYORISTA C-2

Artículo 157. **Usos.**

a) Principales: Comercio al detal, comercio al por mayor (automóviles, maquinaria pesada, ferreterías, materiales de construcción, plaza de mercado), agencias de vehículos, etc.
b) Complementarios: Residencial, cultural, recreacional, institucional y talleres de reparación.

Artículo 158. **Indices máximos permitidos.**

a) Indice de ocupación:
Para el primer piso será de 0.85
Para los 2 pisos siguientes, de 0.70 y a partir de estos se deberá cumplir con los retrocesos y aislamientos dados para la zona con un índice máximo de 0.60.
b) Indice de construcción, se permitirá un máximo de 4.00

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

Artículo 159. **Aislamientos.**

a) Lateral: Será opcional y en caso de existir tendrá un mínimo de 3 Mts.
b) Posterior: Será de 5 Mts. a partir del segundo piso.
c) El aislamiento entre edificios ubicados en un mismo predio o entre partes de una misma edificación que tengan fachada con vista será el equivalente a 1/4 de la altura con un mínimo de 3.50.
d) Cuando alguna de las fachadas laterales de la torre no sea paralela en los linderos respectivos, se aplicarán las normas de aislamientos establcidos en este Código considerando los promedios en relación con los extremos de la fachada; pero en ningún caso en los extremos de la fachada el aislamiento podrá ser menor de 1.50 Mts. cuando tengan fachada sin vista y de 3.50 cuando tengan fachada con vista.

Artículo 160. **Alturas.** Las construcciones que se levanten en esta zona tendrán una altura mínima de tres pisos.

Artículo 161. **Estacionamiento.** Todas las edificaciones deberán cumplir con la cuota de estacionamientos bien sea por construcción o por pago al Fondo Rotatorio de Estacionamientos, en toda nueva edificación se deberá proveer estacionamientos en la siguiente proporción:

- Por cada dos unidades de vivienda, un estacionamiento, que deberá proveerse dentro de la edificación.
- Para comercio y oficinas, por cada 100 M2 de construcción, un estacionamiento.
- Para uso recreacional o institucional, por cada 30 personas, un estacionamiento.
- Para hoteles, por cada 15 camas, un estacionamiento.

Parágrafo 1.

Para los usos no contemplados en este artículo el número de parqueaderos será fijado por la Oficina de Planeación.

Parágrafo 2.

Cuando de la aplicación de las normas contempladas en este artículo resulten fracciones de estacionamiento, estos se paroximarán a la unidad inmediatamente superior.

Artículo 162. **Cargue y descargue.** Se deberá proveer una zona para cargue y descargue, dentro de la construcción; los montallantas, talleres, etc., deberán funcionar en lotes cerrados y en ningún caso podrán ocupar el andén.

Parágrafo :

El cerramiento será un muro hecho con materiales de fachada, con una altura mínima de 300 Mts.

D. ZONA PERIFERICA CENTRAL C-3

Artículo 163. **Usos**

a) Principales: Vivienda, comercio, oficinas y hoteles.
b) Complementarios: Culturales, recreacionales e institucionales.

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

Artículo 164. **Densidad bruta.** Se permitirá un máximo de 150 viviendas por hectárea.

Artículo 165. **Indices máximos permitidos.**

a) Indice de ocupación: En el primer piso será de 0.70
En los pisos siguientes será de 0.60
b) El índice de construcción, será de 2.50 para lotes de 3.00 M2 incrementándose en 0.01 por cada 5 M2. de aumento en el área, hasta un máximo de 3.10.

Artículo 166. **Aislamientos mínimos.**

a) Lateral: Será opcional y en caso de existir será de 1/4 de la altura de la edificación con un mínimo de 3.00 Mts.
b) Posterior: Será de 5 Mts. a partir del primer piso.

Artículo 167. **Estacionamientos.** Todos los lotes deberán cumplir con la cuota de estacionamientos bien sea por construcción o por pago al Fondo Rotatorio de Estacionamientos. En toda nueva construcción se deberá proveer estacionamientos en la siguiente proporción:

- Por cada 3 unidades de vivienda un estacionamiento de 2.30 por 5.50 Mts. los cuales serán de construcción obligatoria dentro del límite de ubicación.
- Por cada 60 M2 de comercio, un estacionamiento.
- Por cada 40 M2 de oficinas, un estacionamiento.
- Para uso cultural y recreacional por cada 20 personas, un estacionamiento.
- Para hoteles por cada 10 camas, un estacionamiento.

Parágrafo 1.

Para los usos no contemplados en este artículo el número de parqueaderos será fijado por la Oficina de Planeación.

Parágrafo 2.

Cuando de la aplicación de las normas contempladas en este artículo resulten fracciones de estacionamiento, estos se aproximarán a la unidad inmediatamente superior.

Subtítulo 2. – ZONA FRANCA

Artículo 168. **Usos.**

a) Principal: Comercio e Industria.
b) Complementarios: Oficinas, bancos, restaurantes y demás servicios necesarios para el uso principal.

Artículo 169. **Normas.** Serán las fijadas por el Ministerio de Desarrollo Económico en coordinación con la Oficina de Planeación Municipal.

Subtítulo 3. – ZONAS DE RESERVA

Artículo 170. **Definición.** Son aquellas zonas que formando parte de las áreas urbanas y sub-urbanas, se mantienen como de reserva y se señalan como tales en el plano de

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

zonificación. Para ser desarrolladas la Oficina de Planeación deberá elaborar estudios especiales que tiendan a satisfacer las futuras necesidades de la ciudad y que obedezcan a planes de conjunto destinándolas a programas y obras de implementación de las políticas de desarrollo. Con este criterio la Junta de Planeación Municipal dictará las normas correspondientes para cualquier desarrollo en estas zonas.

TITULO 7. ZONAS SUBURBANAS

Artículo 171. **Definición.** Son áreas destinadas a futura ampliación del área urbana, en parte de las cuales ya existen desarrollo espontáneas de tipo residencial. De acuerdo con disposiciones que en cada caso deberá señalar la Junta de Planeación, estas áreas cumplirán las siguientes funciones:

a) Como áreas de futura destinación específica o como simple reserva de terreno para los usos que vaya requiriendo la ciudad.
b) Como punto de partida para programas de rehabilitación de barrios de desarrollo incompleto, que por acción de las autoridades Municipales deberán quedar totalmente integrados a la vida urbana.
c) Como áreas destinadas a programas de huertas caseras, que sirvan de transición entre los desarrollos rurales y los urbanos.
d) Como áreas de reserva para programas de reforestación y zonas verdes de recreación.

TITULO 8. ZONAS RURALES

Artículo 172. **Usos.**

a) Principal: Agropecuario
b) Complementarios: Industrial, institucional, recreacional y vivienda de tipo rural.
c) Compatibles: Estaciones de servicio, comercio, etc.

Artículo 173. **Normas.** En términos generales, se deberán cumplir en lo pertinente todas normas que para cada caso establece el presente Código.

Artículo 174. **Caseríos y localidades.** La Oficina de Planeación elaborará planes de desarrollos urbanísticos, con Esquemas Básicos de vías, centros cívicos, etc., que orienten oportunamente la utilización de los terrenos y el crecimiento armónico de las localidades y caseríos.

CAPITULO V

NORMAS PARA URBANIZACIONES

TITULO 1. NORMAS GENERALES

Artículo 175. **Requisitos.** Todo urbanizador o propietario de un terreno localizado dentro de las áreas urbana y sub-urbana del Municipio de Cúcuta, que vaya a ser sometido a un proceso de urbanización o modificación de loteo, deberá cumplir las normas establecidas al respecto en el presente Código.

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

Artículo 176. **Clases de Desarrollos urbanísticos.** Podrán realizarse desarrollos de tipo residencial, comercial, industrial y mixto de acuerdo con su ubicación en relación con la zonificación de la ciudad.

Artículo 177. **Areas no urbanizables.** Los terrenos sin desarrollar localizados dentro del Municipio de Cúcuta que por sus características ambientales y físicas no pueden ser urbanizados son los siguientes:

a) Las rondas de los ríos y quebradas.
b) Los terrenos innundables.
c) Las zonas verdes.
d) Las zonas de reserva.
e) Las áreas de reforestación.
f) Areas erosionadas que no hayan sido debidamente controladas.

Artículo 178. **Cesiones obligatorias.** Todo urbanizador de un terreno deberá proveer y ceder al Municipio, a título gratuito, las siguientes áreas y obras:

a) Afectaciones. Cuando un terreno se encuentre afectado por áreas destinadas al plan vial; construcción de canales, líneas de alta tensión o zonas verdes estipuladas, en el plano oficial de zonificación, el urbanizador tendrá la obligación de ceder hasta el 7% del área bruta con este fin. Si el área de afectación es superior al 7%, el excedente quedará reservado para el uso público respectivo y sujeto a futura negociación que se efectuará cuando se programe la ejecución de las obras.

   La adquisición de estas zonas se hará con base a los precios del terreno sin urbanizar en el momento de expedirse la licencia de construcción respectiva.

b) Vías públicas. De acuerdo con el proyecto aprobado por la Oficina de Planeación, todo urbanizador deberá ceder las áreas necesarias para la construcción de las vías locales.

c) Zonas verdes. Sin perjuicio de cumplir con lo estipulado en el punto a), todo urbanizador deberá reservar y ceder con destino a zonas verdes los siguientes porcentajes mínimos:

1. En desarrollos residenciales el 17% del área bruta, después de descontar las áreas de afectación.
2. Para desarrollos industriales el 8%.
3. Para desarrollos comerciales el 15%.

Parágrafo 1.

Dentro de las cesiones de vías públicas se deberán incluir, por parte de los propietarios, además de la construcción de las mismas, las obras de infraestructura exigidas en cada caso por las Empresas Públicas Municipales, centrales eléctricas del Norte de Santander y Telecóm.

El urbanizador deberá colocar cuando menos un árbol por cada 30 M2. de zona verde del andén.

Parágrafo 2.

Dentro de la cesión de zonas verdes se deberá incluir la empradización y equipos de juego, considerados en el proyecto, que para este fin apruebe la Oficina de Planeación.

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

Parágrafo 3.
Todo terreno con área de 5.000 M2. en adelante, deberá dejar las cesiones aquí exigidas. Para terrenos de menor área la Oficina de Planeación estudiará cada caso independientemente con el fin de fijar las cesiones correspondientes.

Artículo 179. **Integración de zonas verdes.** Siempre que sea posible se procurará que las áreas cedidas con este fin se combinen con áreas similares en urbanizaciones contiguas, para ejecutar obras de recreación de mayor acceso.
Cuando el área exigida para zonas verdes sea inferior a 500 M2. y ésta no pueda integrarse dentro de la misma urbanización o con otras áreas similares en otras urbanizaciones, se deberá consignar su valor correspondiente al Fondo Rotatorio de zonas verdes y comunales.

Artículo 180. **Vías locales.** Las vías locales deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) De acuerdo con las normas que fije la Oficina de Planeación para cada caso, deberán proyectarse de tal manera que se garantice su normal funcionamiento, así como el de las demás vías ya proyectadas en los predios vecinos y se garantice su adecuado enlace a las redes viales principales.
b) Toda vía vehicular local sin continuidad deberá rematar en un volteadero diseñado de manera que garantice su óptimo funcionamiento.

Artículo 181. **Dimensiones de manzanas y lotes.** Todo terreno que se urbanice podrá dividirse en supermanzanas, manzanas y lotes.

a) Las supermanzanas podrán tener una longitud máxima de 500 Mts. entre vías vehiculares y su diseño deberá garantizar el acceso vehicular y peatonal adecuado.
b) Las manzanas podrán tener una longitud máxima de 250 Mts. entre vías vehiculares y de 120 Mts. entre vías peatonales.
c) El diseño de los lotes deberá respetar las áreas y frentes mínimos reglamentados para cada zona, garantizando el acceso directo a una vía de uso público y su deslindamiento de los predios vecinos.
En los lotes de esquina las dimensiones de los lotes deberán preverse de manera que, al deducir las áreas de los antejardines, resulte un área útil equivalente a la de los demás lotes.

Artículo 182. **Servicios públicos.** Toda urbanización deberá estar provista de servicios públicos mínimos según su ubicación con respecto al plano oficial de zonificación.

Artículo 183. **Desarrollos Especiales.** Cuando se lleven a cabo proyectos masivos destinados a solucionar el problema habitacional de grupos socio-económicos cuyos escasos recursos demanden un apoyo oficial, la Junta de Planeación podrá autorizar una reglamentación especial tanto en la tramitación como en las normas de desarrollo físico.
Solamente por las condiciones de clima y costumbres en estos desarrollos podrán contemplarse áreas de lotes hasta de 100 M2. con frente mínimo de 6.50 Mts., exigiendo un área no menor del 25% con destino a zonas verdes.

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

Artículo 184. **Aislamientos.** Cuando se proyecten urbanizaciones residenciales adyacentes a desarrollos industriales existentes, se deberá prever un aislamiento de una distancia no menor de 20 Mts., contados a partir de la línea de paramento.

Subtítulo 1. – DESARROLLOS RESIDENCIALES

Artículo 185. **Zonas residenciales.** Las áreas clasificadas como residenciales en el plano oficial de zonificación, en cuanto a las normas sobre áreas, densidades, aislamientos, índices, etc., se regirán por las normas dadas para cada caso en el capítulo IV.

Artículo 186. **Servicios públicos.** Toda urbanización residencial deberá estar provista de los siguientes servicios públicos mínimos:

a) Para desarrollos R-0 y R-1:
   - Acueducto domiciliario conectado a la red principal.
   - Alcantarillado domiciliario separado conectado a la red respectiva de aguas negras o aguas lluvias.
   - Alumbrado público en lámparas que irán sobre postes de madera, metal o ferro-concreto. Se construirá red subterránea o aérea para alumbrado público y energía eléctrica domiciliaria. La acometida domiciliaria debe ser trifásica.
   - Las redes para servicio telefónico en canalización subterráneas.
   - Vías pavimentadas en concreto rígido o asfáltico.

b) Para desarrollos R-2, R-3 y R-4 se exigirán las mismas obras de infraestructura que para el caso anterior con los cambios siguientes:
   - Redes para servicio telefónico en canalizaciones subterráneas o aéreas en postes de madera, metal o ferro-concreto.
   - Se permitirán vías empedradas.

Artículo 187. **Desarrollos progresivos.** Para urbanizaciones tipo R-4 se permitirán desarrollos progresivos, previo visto bueno de la Oficina de Planeación en coordinación con las Empresas Públicas Municipales, Centrales Eléctricas y Telecóm, que alcancen su nivel normal de infraestructura de conformidad con el siguiente orden:

a) Se exigirán las vías de penetración necesarias para el acceso de automotores y cuya calzada se construya en bases estabilizadas.
   Las demás vías, así como las zonas verdes, deberán ser cuando menos trazadas de modo que puedan ser fácilmente identificables.
   Las vías podrán ser empedradas.
b) Cuando no exista la posibilidad de conexión de servicios de acueducto y alcantarillado, el agua potable permanente se suministrará por medio de pilas de uso comunitario y a razón de una pila por cada tres manzanas.
   En estos casos deberán instalarse además y en la misma proporción, lavaderos públicos con sus correspondientes desagües.
c) Alumbrado público en postes de madera, metal o ferro-concreto o mediante utilización de palomillas.
d) Deberá instalarse cuando menos un teléfono público a una distancia máxima de 1 Km. del desarrollo.

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

Parágrafo 1.

Todos estos servicios deberán ser instalados por el urbanizador y las Empresas Públicas Municipales, Centrales Eléctricas y Telecóm deberán colaborar, en la medida de sus posibilidades, teniendo en cuenta estos nuevos desarrollos para sus futuros ensanches.

Parágrafo 2.

La Administración Municipal, en la medida de sus posibilidades, colaborará al mejoramiento de estas comunidades cuando así lo soliciten sus Juntas de Acción Comunal debidamente establecidas.

Parágrafo 3.

La Oficina de Planeación Municipal llevará un registro especial de estas urbanizaciones a fin de ejercer un control sobre la venta de lotes en las mismas y denunciar cualquier irregularidad ante la Superintendencia Bancaria y demás entidades oficiales que atiendan la vigilancia de las urbanizaciones.

Parágrafo 4.

A partir de la adopción de este Código, ninguna persona natural o jurídica, o dependencia oficial podrá, sin el visto bueno de la Oficina de Planeación, promover o aceptar estos desarrollos, so pena de incurrir en las sanciones establecidas al respecto en el Capítulo XIII, sobre tramitación y sanciones.

Subtítulo 2. DESARROLLOS INDUSTRIALES

Artículo 188. **Zonas industriales.** Las áreas clasificadas como industriales en el plano oficial de zonificación, en cuanto a las normas sobre áreas, aislamientos, índices, etc., se regirán por las normas dadas para cada caso en el capítulo IV.

Artículo 189. **Servicios públicos.** Toda urbanización industrial deberá estar provista de los siguientes servicios mínimos:

a) Para zonas de Industrias tipo 1 y tipo 2 se exigirá la instalación de servicios así:
- Si existe posibilidad de conexión a las redes principales, se exigirá Acueducto y Alcantarillado conectado a dichas redes.
- Si no existe la posibilidad de suministro de Acueducto Municipal, se permitirán barrenos o pozos artesianos.
- Si no existe posibilidad de conexión a la red principal de Alcantarillado, se permitirá el uso de pozos sépticos.
- Red subterránea o área para alumbrado público y energía eléctrica. Los postes en este caso deberán ser de metal o ferro-concreto.
- Redes para servicio telefónico en canalizaciones subterráneas.
- Vías en concreto o macadam, en los casos en que lo autorice la Oficina de Planeación Municipal.

b) Para las zonas de industrias especiales (I. Es.) se exigirán además de las normas anteriores, las especificaciones que en cada caso exijan las Empresas Públicas Municipales.

Subtítulo 3. DESARROLLOS COMERCIALES

Artículo 190. **Definición.** Son aquellas áreas de uso comercial complementarios al uso principal

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

residencial, que pueden formar parte de una urbanización residencial, o desarrollarse independientemente con uso exclusivamente comercial.

Artículo 191. **Usos.** Comercio al detal y servicios tales como oficinas de profesionales, agencias, consultorios y demás servicios que no resulten molestos para la actividad principal residencial de la zona.

Artículo 192. **Areas de los lotes.**

a) El área mínima de lotes será de 120 M2.
b) Cuando se proyecten centros arquitectónicos integrales de comercio, no se exigirá área mínima de los lotes, pero el proyecto debe recibir la aprobación de la Oficina de Planeación Municipal.

Artículo 193. **Indices máximos permitidos.**

a) Indice de ocupación 0.80 en el primer piso y 0.65 para los demás.
b) Indice de construcción: 3.00

Artículo 194. **Areas libres.** Se destinará por lo menos el 10% del área bruta del lote para áreas libres, terrazas, jardines, plazas y circulación de peatones.

Artículo 195. **Estacionamientos.** Se exigirá un mínimo de un estacionamiento de 2.30 por 5.50 por cada 120 M2. de construcción. Si el área no es suficiente, los estacionamientos exigidos podrán preverse dentro de los edificios, o reduciendo el índice de ocupación en la proporción que sea necesaria.

Artículo 196. **Comercio sobre vías V-1, V-2 y V- 3.** El funcionamiento de locales comerciales sobre vías del plan vial, V-1, V-2 y V-3. requerirá autorización de la Junta de Planeación, la cual fijará las normas correspondientes a propuestas de la Oficina de Planeación Municipal.

Artículo 197. **Estacionamientos.** Se les exigirá la instalación de servicios públicos, en las mismas condiciones señaladas, para las zonas residenciales en las cuales se encuentren ubicadas.

Subtítulo 4. DESARROLLOS MIXTOS.

Artículo 198. **Zonas mixtas.** Las áreas clasificadas como mixtas con el plano oficial de zonificación, se regirán por las normas dadas para cada caso en el capítulo IV, respecto a áreas mínimas, aislamientos, índices, etc.

Artículo 199. **Servicios públicos.** Todo desarrollo en la zona mixta deberá estar previsto de los siguientes servicios mínimos:

- Servicio de acueducto conectado a la red principal.
- Alcantarillado combinado o separado para aguas lluvias y aguas negras según lo exijan las Empresas Públicas Municipales.
- Alumbrado público en lámparas que irán en postes de madera, metal o ferro-concreto.

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

- Se construirá red subterránea o área para alumbrado público o energía eléctrica domiciliaria. La acometida será trifásica.
- Las redes para servicio telefónico será en canalización subterránea.
- Las vías serán pavimentadas en concreto rígido o asfáltico.

Subtítulo 2. AGRUPACIONES DE VIVIENDA

Artículo 200. **Definición.** Es la obra arquitectónica de uso exclusivamente residencial, ejecutada con unidad en su diseño, compuesta por dos o más viviendas con un máximo de 50 construidas en dos o más lotes, en la cual sólo las viviendas y los terrenos necesarios para su construcción pueden ser de propiedad privada, mientras que los terrenos de uso comunal son de propiedad privada comunal; o conformada por lotes individuales cuya disposición está subordinada a áreas y usos de propiedad comunal. Las zonas y bienes de propiedad y uso privado comunal están constituidos por los servicios necesarios e indispensables para la existencia de la Agrupación y son subordinantes de las zonas y bienes de propiedad y uso privado individual.

Parágrafo :
Toda agrupación de vivienda tendrá un reglamento interno donde, además de las normas urbano-arquitectónicas, se precisarán los bienes de propiedad privada individual y los de propiedad privada comunal.

Artículo 201. **Régimen de copropiedad.** El promotor de toda Agrupación de vivienda, antes de proceder a la venta de cada una de ellas, deberá adoptar un régimen de copropiedad que implique una comunidad de derechos sobre las áreas de propiedad comunal y garantice la destinación original de las mismas. Esto se entiende sin perjuicio del derecho de las autoridades municipales y de policía a ingresar a las zonas comunales.

Artículo 202. **Modificaciones externas.** Las fachadas, los tejados y los volúmenes de cada unidad de vivienda, no podrán ser modificados total o parcialmente sin autorización de la Junta de Copropietarios, previo visto bueno de la Oficina de Planeación Municipal.

Artículo 203. **Usos.**
Principal: Residencial.
Complementario: Unicamente los que sean prolongación o complemento de la vivienda, como garajes comunes, estacionamientos, zonas verdes, zonas de juegos, plazoletas, vías internas, etc.

Artículo 204. **Densidad bruta.** Como un estímulo para el desarrollo de este tipo de soluciones se permitirá una densidad bruta igual a la reglamentada para los multifamiliares en cada una de las zonas residenciales.

Artículo 205. **Diseño.** Con el objeto de estimular el diseño de agrupaciones de viviendas se deja en libertad para el diseño interior del terreno, destinados a la agrupación, dentro de los siguientes criterios:

a) No habrá limitaciones en cuanto al área de terreno dedicado a cada vivienda.
b) No habrá exigencia de antejardines salvo en el frente hacia las vías públicas, caso en el cual esta área podrá computarse dentro del área comunal exigida.

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

Artículo 206. **Ubicación.** Podrán desarrollarse en todas las zonas residenciales y en las zonas donde la vivienda sea complementaria o compatible con el uso principal. Los predios a desarrollar podrán tener la siguiente procedencia:

a) Ser resultantes del englobe de dos o más lotes en urbanizaciones aprobadas o sectores ya desarrollados.
b) Ser resultantes de urbanizaciones diseñadas para este fin. En este caso será obligación del urbanizador el cumplir previamente con las cesiones de zonas verdes y de uso público, así como con los demás requisitos exigidos en las normales generales de urbanización.

Parágrafo 1.

Como un estímulo a este tipo de desarrollos, la cesión de zonas verdes, para el caso b), se reducirá el 50% de lo exigido en la correspondiente zona y podrá pagarse el otro 50% al Fondo Rotatorio de zonas verdes y comunales.

Parágrafo 2.

Parágrafo 2. Cuando no sea posible el acceso y uso público directo de las áreas de cesión, se deberá pagar su valor correspondiente al Fondo Rotatorio de Zonas Verdes y comunales.

Artículo 207. **Aislamientos.** Los aislamientos entre edificaciones de la misma agrupación es opcional y en caso de existir, no podrá ser menor de 1/4 de la altura, con un mínimo de 3.00 Mts. El aislamiento con las edificaciones vecinas tendrá un mínimo de 3.00 Mts. a partir del segundo piso.

Artículo 208. **Empates.** Se deberá dar una solución adecuada a los empates en altura, fachada, paramentos de construcción, voladizos y niveles de cubierta que se presenten entre las edificaciones del mismo conjunto, o con las edificaciones levantadas en lotes vecinos, con el fin de lograr un aspecto más armónico. Para este efecto los planos que se presenten para su aprobación deberán indicar el empate entre las nuevas fachadas y las ya existentes.

Artículo 209. **Alturas mayores de cuatro pisos.** Cuando se proyecten edificaciones con alturas mayores de 4 pisos:

a) Los patios proyectados tendrán un área mínima de 16 M2. con lado no menor de 4 Mts.
Sin perjuicio de cumplir con estas dimensiones mínimas, en ningún caso el lado menor de un patio podrá ser inferior a 1/4 de la altura de la edificación por encima del nivel del patio considerado.

b) Los aislamientos con las edificaciones vecinas o entre edificaciones de una misma agrupación serán de 1/4 de la altura de la edificación con un mínimo de 3.50 Mts. y a partir del segundo piso.

Parágrafo 1.

Cuando alguna de las fachadas no sea paralela con relación a los linderos respectivos, se aplicarán las normas de aislamientos establecidos en este Código considerando los promedios en relación con los extremos de la fachada, pero en

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

ningún caso en los extremos de la fachada el aislamiento podrá ser menor de 1.50 Mts. cuando se trate de fachada sin vista y de 3.50 Mts. cuando se trate de fachadas con vista.

Parágrafo 2.

En los patios proyectados sólo se permitirán dimensiones menores a las establecidas, cuando su función sea eztrictamente decorativa y en cuyo caso no se computará como área libre para efectos de la aplicación de los índices de ocupación y construcción.

Artículo 210. **Normas generales.** En cuanto a elementos de remate, culatas y tratamiento de las mismas, ascensores, sótanos y semisótanos regirán las normas dadas para las zonas residenciales en los artículos 21, 22, 23, 24 y 25 del capítulo IV.

Artículo 211. **Zonas Verdes.** En toda agrupación de viviendas deberá destinarse un mínimo de 12 M2. por cada unidad de vivienda. Dentro de estas zonas verdes se destinará un área de recreación infantil, a razón de 4 M2. por unidad de vivienda.

Artículo 212. **Estacionamientos.** Se exigirá un espacio por unidad de vivienda para las residencias, más un espacio por cada siete unidades para público en general.

Artículo 213. **Casos Especiales.** Cuando en una zona no se contemple el uso de vivienda como uso principal, podrán desarrollarse agrupaciones de vivienda siempre y cuando se obtenga el visto bueno de la Junta de Planeación Municipal.

TITULO 3. CONJUNTOS ARQUITECTONICOS

Artículo 214. **Definición.** Es un grupo de edificaciones en las cuales se integran los aspectos urbanísticos y arquitectónicos de varias unidades, de un uso principal o predominante, con sus usos comunales complementarios. Según el uso principal, los conjuntos podrán ser residenciales, comerciales, industriales, etc.

Subtítulo 1. CONJUNTOS RESIDENCIALES

Artículo 215. **Mínimo de unidades de vivienda.** Para efectos del presente Código sólo se considerarán conjuntos residenciales, aquellos que cuenten con más de 50 unidades de vivienda.

Artículo 216. **Normas Generales.** En general se aplicarán las normas dadas para agrupaciones de vivienda con excepción de la densidad máxima, la cual será de 200 unidades de vivienda por hectárea.

Artículo 217. **Servicios complementarios.** Se proveerán todos los servicios complementarios necesarios para el desarrollo de la actividad principal en la siguiente proporción:

a) De 51 a 400 unidades de vivienda las zonas verdes serán de 12 M2. por unidad de vivienda.
   - Dentro de la zona anterior se destinará una zona de recreación infantil, a razón de 4 M2. por unidad de vivienda.

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

- Guardería infantil, a razón de 1.00 M2. por cada unidad de vivienda.
- Locales comerciales, a razón de 1.00 M2. por dos (2) unidades de vivienda.

b) De 401 a 800 unidades de vivienda.
- Los mismos exigidos en el grupo a) más 2.00 M2. por vivienda, para escuela primaria.

c) De 801 a 1.200 unidades de vivienda.
- Los mismos exigidos para el grupo b) más área de servicios culturales y recreacionales, a razón de 1.00 M2. por cada tres (3) unidades de vivienda.

d) De 1.201 unidades de vivienda en adelante.
- Los mismos exigidos en el grupo anterior más oficina de vigilancia, seguridad y emergencia a razón de 1.00 M2. por cada diez (10) unidades de vivienda y oficina de comunicaciones, a razón de 1.00 M2. por cada veinte (20) unidades de vivienda.

Parágrafo :

Se exigirá un espacio de estacionamiento de 2.30 por 5.50 Mts. por cada dos (2) unidades de vivienda para las residencias, más un espacio por cada diez (10) unidades de vivienda para el público en general.

Artículo 218. **Servicios públicos.** Para cada proyecto deberá quedar claramente resuelto el suministro de los servicios públicos, en razón de las mayores densidades, de manera que los servicios de la zona no se vean afectados en forma desfavorable.

Artículo 219. **Indices máximos permitidos.** El índice de construcción será de 8.00.

Subtítulo 2. CONJUNTOS NO RESIDENCIALES

Artículo 220. **Normas Generales.** En el caso de proyectarse conjuntos cuyo uso principal no sea el residencial, las normas serán las fijadas para cada caso por la Junta de Planeación Municipal, previo concepto favorable de la Oficina de Planeación.

CAPITULO VI

ESTACIONES DE SERVICIO

Artículo 221. **Definición.** Para efectos del presente código se consideran como estaciones de servicio las edificaciones o estacionamientos que reunen todos los implementos necesarios para suministrar al Público los elementos que los vehículos automotores requieren para su funcionamiento normal, tales como: combustible, aceite, aire, llantas, neumáticos, ácidos, repuestos de primera necesidad y servicios de lavado y engrase.

Parágrafo:

Las estaciones que desarrollen todas las actividades serán llamadas de tipo A; aquellas que solamente desarrollen una o más actividades serán llamadas de tipo B.

Artículo 222. **Normas.** Los proyectos para la construcción y adecuación de estaciones de servicio deberán presentarse a consideración de la Oficina de Planeación Municipal y cumplir con las normas que se señalen en el presente capítulo.

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

Artículo 223. **Localización en áreas urbanas.** Podrán ubicarse en cualquier parte de la ciudad a excepción:

a) de la zona central
b) en las manzanas donde existan predios destinados al uso institucional (recreacional, culto o similares) ni a distancias menores de 50 metros de los linderos de predios con estos usos.

Artículo 224. **Localización en áreas rurales.** La localización de las estaciones de servicio en las vías nacionales, departamentales e intermunicipales, estarán sujetas a las disposiciones del Ministerio de Obras Públicas.

Artículo 225. **Ubicación.** Todas las instalaciones y servicios sean superficiales o subterráneas, de una estación deben ubicarse dentro de los límites de ubicación del lote.

Artículo 226. **Intersección entre vías del Plan vial.** No se permitirán estaciones de servicios a distancias menores de 50 metros de la intersección de los paramentos de las vías V-1. V-2 y V-3. Cuando en las intersecciones de estas vías existan glorietas o pasos a diferentes niveles, construidos o en proyecto, la distancia mínima será de 250 metros a partir de la intersección de los ejes.

Artículo 227. **Otras intersecciones.** Las estaciones de servicio ubicadas en intersecciones de las vías V-1, V-2, V-3 con las demás vías secundarias deberán tener accesos sobre estas últimas.

En el caso de proyectarse acceso sobre las vías principales estas deberán ubicarse a distancia no menores de 30 metros de la intersección de los permanentes.

Artículo 228. **Distancias entre accesos.** Las estaciones ubicadas sobre vías V-4 y V-5 tendrán sus accesos a distancias no menores de 15 metros de la intersección de los paramentos.

Artículo 229. **Frentes mínimos para estaciones Tipo A.** Los frentes mínimos sobre vías V-1 y V-2 serán de 80 metros; sobre las vías V-3 de 60 metros y en las demás de 40 metros.

Artículo 230. **Retrocesos sobre vías.** Las distancias mínimas entre las islas de los surtidores y la línea de paramento será de 15 metros para las vías V-3 y de 6 metros para las demás.

Artículo 231. **Accesos.** Las entradas y salidas se harán siguiendo el sentido de la vía con una inclinación máxima de 45° con relación al eje de la vía y un ancho máximo de Mts., en el caso de accesos vías V-1 V-2 y V-3 deberán tenerse carriles de desaceleración y de aceleración o en su defecto reducir las inclinaciones a un ángulo máximo de 30°.

Artículo 232. **Separadores.** Para seguridad de los peatones se exigirán separadores con ancho mínimo de 1.50 Mts., a partir de la línea del paramento con una altura no menor de 20 centímetros.

Artículo 233. **Dimensión de las Islas.** Las islas de los surtidores tendrán un ancho mínimo de 1 Mt. y una altura de 0.30 Mts. con una separación mínima de 6 Mts., en sentido paralelo y de 8 Mts., en el sentido longitudinal.

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

Artículo 234. **Aislamientos especiales.** Los surtidores, tanques de almacenamiento de combustibles, depósito de materiales inflamables, colocación de motores y compresores, se ubicarán con una separación mínima de 6 Mts., de los linderos de las propiedades vecinas.

Artículo 235. **Señalización.** Los surtidores deberán estar ubicados en sitios lo suficientemente visibles presentando una señalización e iluminación correcta.

Artículo 236. **Estacionamientos.** Se debe proveer a la estación de servicio de un área libre para estacionamiento de vehículos en una proporción de cuatro (4) estacionamientos por cada servicio de lavado.

Artículo 237. **Protección de muros vecinos.** Los muros vecinos serán protegidos por medio de un andén de 0.60 Mts. en la parte no edificada.

Artículo 238. **Baños.** Se deberá proveer un área de baños públicos, de acuerdo a las especificaciones dadas por la Oficina de Planeación Municipal.

Artículo 239. **Lavado y engrase.** Los compartimentos destinados a lavado o engrase serán cubiertos en sus paredes debidamente impermeabilizados hasta una altura no inferior de 2.60 Mts.

Artículo 240. **Frentes mínimos para estaciones tipo B.** Los surtidores, lubricación y engrase o reparación de neumáticos o aseo de vehículos podrán ubicarse en todos los predios con un frenteno menor de15 Mts.; en las zonas donde está permitido este uso, siempre y cuando funcionen dentro de ellos y cumpliendo las normas urbanísticas y constructivas del sector, sin perturbar el normal funcionamiento vehicular y peatonal, planteando para esto bahías vehiculares, buscando la continuidad del andén a través de paradores. Dichas bahías tendrán una capacidad mínima para dos vehículos.

Artículo 241. **Estaciones de lavado.** Las estaciones de lavado, podrán funcionar dentro de predios destinados a parqueadero.

Artículo 242. **Desechos.** Se deberá plantear un sistema permanente de aseo, almacenamiento de desechos y mantenimiento de los dos tipos de estaciones de servicio señalados en el presente Código.

Artículo 243. **Permisos especiales.** La Junta de Planeación, previo concepto favorable de la Oficina de Planeación, autorizará la instalación de las estaciones de servicio en las áreas cuya reglamentación no contemple este uso, siempre y cuando cumplan con las distancias mínimas a las intersecciones de las vías.

Artículo 244. **Normas nacionales y departamentales.** Sin perjuicio de las disposiciones contenidas en el presente Código, las estaciones de servicio deberán cumplir con las normas nacionales y departamentales técnicas y de seguridad sobre la materia.

Artículo 245. **Patente de funcionamiento.** La patente de funcionamiento para los establecimientos dedicados a la venta de gasolina y otros derivados del petróleo, lubricación, engrase, reparación de neumáticos y aseo de vehículos, solamente se expedirá cuando se cumplan los requisitos, que señale el presente Código.

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

CAPITULO VII
CEMENTERIOS Y SALAS DE VELACION

TITULO 1. CEMENTERIOS

Subtítulo 1. NORMAS GENERALES

Artículo 246. **Localización.** Corresponde a la Junta de Planeación Municipal, previo concepto de la Oficina de Planeación, decidir sobre la localización y construcción de los cementerios dentro del área del Municipio de Cúcuta. Estos podrán ubicarse en zonas verdes, zonas de reserva, zonas suburbanas sin destinación específica y zonas rurales.

Parágrafo:

Ningún nuevo cementerio podrá localizarse a una distancia menor de 300 Mts. de hospitales, clínicas, escuelas, plantas existentes de procesamiento de productos alimenticios o supermercados.

Artículo 247. **Licencias de construcción.** Una vez definida la localización del nuevo cementerio y previo estudio del proyecto respectivo por parte de la Oficina de Planeación, deberá contarse con el concepto favorable del Ministerio de Salud Pública y llenar los requisitos establecidos al respecto por el presente Código.

Artículo 248. **Estudios previos.** Para rendir concepto sobre la ubicación de un nuevo cementerio, la Junta de Planeación Municipal deberá exigir a los interesados previo concepto de la Oficina de Planeación, la elaboración y presentación de los estudios técnicos necesarios para cada caso. Estos estudios serán los siguientes:

a) Posibilidad de contaminación de las corrientes de aguas limpias adyacentes al sitio propuesto para la ubicac ón.
b) Interferencia con los planes de servicios públicos propuestos por las Empresas Públicas del Municipio.
c) Posibilidad de inundaciones o la presencia de fallas geológicas graves.
d) Estudios indicativos del nivel freático en tiempo normal. Este debe estar por lo menos a 1 Mt. por debajo del nivel inferior de las sepulturas.

La Oficina de Planeación, a su vez, dará concepto sobre:

a) Destinación prioritaria del sitio en consideración, para el uso residencial u otros de mayor interés social.
b) Interferencia con proyectos viales de primer orden y sus desarrollos posteriores.
c) Accesos y salidas que originen problemas con el sistema vial, considerando las necesidades del sector y el volumen de tráfico generado por el uso propuesto.
d) Requerimientos de la ciudad en cuanto a este tipo de servicios se refiere.

Artículo 249. **Usos complementarios.** En todos los cementerios se permitirán los siguientes usos complementarios:

1. Edificios administrativos.
2. Residencia para celadores.
3. Capillas, salas de velación y monumentos alegóricos.

Parágrafo:

Se deberán prever en los edificios administrativos los servicios sanitarios para el público y los empleados.

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

Artículo 250. **Vías públicas.** Las vías vehiculares tendrán un ancho mínimo de 20.50 Mts. con calzada de 12.50 Mts. y andenes de 4 Mts., permitiéndose vías internas peatonales de 6 Mts. y senderos de 1.50 Mts.

Parágrafo:
En las vías vehiculares se permitirá el estacionamiento de vehículos.

Artículo 251. **Estacionamientos.** Para los usos complementarios permitidos se exigirán parqueaderos a razón de 1 por cada 80 M2. de construcción.

Subtítulo 2. CEMENTERIOS JARDIN

Artículo 252. **Definición.** Son aquellos, con área no menor de 5 hectáreas, cuyo diseño implica un tratamiento especial de parque, predominando las zonas verdes destinadas a la ubicación de las tumbas, reservándose áreas para vías, estacionamientos y demás servicios complementarios.

Artículo 253. **Dimensión de los lotes.** Los lotes previstos para las tumbas tendrán una dimensión de 2.80 × 1.00 Mt.

Artículo 254. **Aislamientos.** En todos los linderos del predio se exigirán aislamientos con un ancho mínimo de 15 Mts. Frente a zonas residenciales o industriales el aislamiento mínimo será de 30 Mts. Estas áreas deberán dejarse como zonas verdes debidamente empradizadas y arborizadas.

Artículo 255. **Cerramientos.** En estos cementerios se exigirá la construcción de un cerramiento transparente, con un muro de zócalo de 0.80 Mts. como máximo y una altura total de 3.50 Mts.

Subtítulo 3. CEMENTERIOS TRADICIONALES

Artículo 256. **Areas mínimas.** Todo nuevo proyecto para cementerios tradicionales se hará en terrenos no menores de 2 hectáreas.

Artículo 257. **Aislamientos.** En todos los linderos del cementerio se exigirán aislamientos con un ancho mínimo de 6 Mts.

Parágrafo:
En ningún caso se permitirán galerías de bóvedas con frente directo a las áreas de aislamiento.

Artículo 258. **Cerramientos.** Los cerramientos de separación del cementerio con vías o áreas vecinas se construirán en muros continuos con una altura mínima de 3.50 Mts.

Artículo 259. **Especificaciones de las bóvedas.** Las galerías de bóvedas proyectadas deberán cumplir los requisitos siguientes:

1. Los muros de las galerías recibirán tratamiento de fachada.
2. Las circulaciones y corredores en las áreas con frente de bóvedas deberán ser cubiertos en 3 Mts. de ancho.
3. La altura máxima de las galerías será de 5 Mts.
4. Los muros y separaciones verticales podrán ser en ladrillo o concreto.

Fondo Regional BIBLIOTECA PÚBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

5. Los pisos y cubiertas serán impermeabilizados.
6. Los pisos de las bóvedas tendrán una inclinación hacia el fondo de por lo menos el 3% de pendiente. Las bóvedas de la hilera inferior tendrán un zócalo de por lo menos 0.10 Mts. de altura en todo su contorno.
7. La primera fila inferior de bóvedas tendrán además de la loza de piso una separación mínima de 0.20 Mts. del nivel de los corredores. Así mismo se proveerá una separación de 0.20 Mts. como mínimo, bajo la loza de cubierta de la fila superior de bóvedas con respecto a la cubierta final del voladizo de los corredores.

TITULO 2. SALAS DE VELACION

Artículo 260. **Localización.** Las salas de velación podrán localizarse en la zona central en las zonas mixtas y en general, en los centros de comercio a nivel del sector.

Parágrafo 1.

En ningún caso estos establecimientos podrán ubicarse en áreas residenciales.

Parágrafo 2.

En caso de ubicarse sobre vías del plan vial, se deberá garantizar la construcción de los parqueaderos exigidos, dentro del límite de ubicación.

Artículo 261. **Estacionamientos.** Se exigirá la construcción de un sitio de estacionamiento por cada 15 M2. de construcción como mínimo.

Parágrafo.

En caso de no ser posible la construcción de estos parqueaderos dentro del límite de ubicación, deberá pagarse su valor correspondiente al Fondo Rotatorio de Estacionamientos.

Artículo 262. **Bahías.** Para este uso en zonas diferentes a la central, se exigirá el tratamiento del antejardín como zona dura y la construcción de una bahía vehicular de 2.50 Mts. de profundidad sin impedir la continuidad del tránsito peatonal y sin perjuicio de que en la zona se puedan instalar materas o arborización con fines decorativos.

CAPITULO VIII

TALLERES Y PLANTAS DE MANTENIMIENTO AUTOMOTRIZ

TITULO 1o. TALLERES

Artículo 263. **Definición.** Son aquellos lugares de trabajo especializados donde se efectúan reparaciones o se ejecutan labores artesanales.

Artículo 264. **Clasificación.** Según el tipo de trabajo realizado los talleres se dividen en la siguiente forma:

1. Talleres de mecánica automotriz.
2. Plantas de mantenimiento automotriz.
3. Talleres de ornamentación, carpintería metálica, plomería y pintura.

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

4. Talleres de ebanistería y carpintería a escala artesanal, sin utilizar máquinas ni motores ruidosos.
5. Talleres de reparación de aparatos electrodomésticos.
6. Talleres artesanales o pequeñas industrias familiares con un máximo de 5 empleados.
7. Talleres pequeños de mecánica industrial o de precisión.

Artículo 265. **Ubicación.** Se permitirá el funcionamiento de talleres en las zonas siguientes:

a) En zonas industriales, cumpliendo previamente con la clasificación respectiva.
b) En zonas residenciales o comerciales en las cuales se especifique el uso o en las cuales este uso sea compatible y no cause molestias o perjuicios al sector.

Artículo 266. **Talleres ubicados en zonas residenciales.** Los talleres que se ubiquen en zonas cuyo uso principal sea el residencial deberán cumplir las normas siguientes:

1. Las normas sobre índices, aislamientos, alturas y antejardines serán los mismos dados para las demás edificaciones de la zona.
2. Horario diurno máximo de 6 A.M. a 6 P.M.
3. No producir molestias ni peligros para el vecindario.
4. No utilizar la vía pública ni el antejardín como zona de trabajo. Este último deberá consrvar su carácter de zona verde.
5. Tratamiento de fachadas acorde con el sector.
6. Contar con los servicios sanitarios mínimos de acuerdo con el número de empleados.
7. Visto Bueno del cuerpo de Bomberos.
8. No utilizar más de los obreros.
9. No producir materiales en serie a gran escala.

Artículo 267. **Area mínima de los lotes.** Serán las fijadas para la zona en la cual se ubiquen.

Artículo 268. **Antejardines.** Serán los exigidos para cada zona.

Artículo 269. **Edificaciones mixtas.** En caso de proyectarse edificaciones de uso mixto de talleres y vivienda o comercio, los accesos deberán ser separados y las normas urbanísticas generales serán las establecidas para la zona.

TITULO 2. PLANTAS DE MANTENIMIENTO AUTOMOTRIZ

Artículo 270. **Definición.** Son aquellos talleres de mecánica automotríz, con construcciones definitivas que por su diseño, tamaño y organización deberán localizarse en zonas especiales y diferentes a las residenciales.

Parágrafo: Sin embargo, la Junta de Planeación podrá autorizar este uso dentro de conjuntos residenciales cuando su diseño y especificaciones permitan su clasificación como anexo o compatible.

Artículo 271. **Normas generales.** Sin perjuicio de cumplir con las normas sobre áreas, índices, aislamientos, alturas, etc., dadas para la zona donde se ubiquen, las plantas de mantenimiento automotríz deberán cumplir los siguientes requisitos:

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

1. Las plantas ubicadas en zonas comerciales y residenciales, no podrán causar molestias por ruidos, olores, vibraciones, etc. al vecindario.
2. En caso de estar ubicados sobre vías del plan vial, se deberán plantear calzadas paralelas de servicio, que garanticen el normal funcionamiento de la vía.
3. La altura mínima útil será de 3.60 Mts., si el servicio es para autos familiares y deportivos, y de 5.50 Mts. si es para buses o camiones.
4. Tener un área de ventilación de 1/10 del área del piso como mínimo y dispuesta de manera que garantice la renovación total y permanente del aire.
   En los casos en que sea necesario se podrán prever medios mecánicos para evitar la contaminación exterior.
   En caso de funcionar estas plantas en sótanos o semisótanos su ventilación e iluminación se efectuará por medios mecánicos.
5. Deberán proveerse los servicios sanitarios para el personal de trabajadores. Estos servicios no ppodrán ventilarse a través de depósitos o áreas de trabajo sino a través de patios u otros sistemas adecuados de ventilación.
6. Se deberá prever un sistema especial que permita separar las grasas, aceites y demás residuos resultantes, antes de entregar al alcantarillado Municipal.
7. La Oficina de Planeación podrá aceptar, previo estudio respectivo, la instalación de surtidores de gasolina en el interior de estas plantas, siempre que sea para servicio exclusivo de los vehículos que sean reparados allí.
8. No utilizar más de 10 obreros.
9. No producir materiales en serie o a gran escala.

CAPITULO IX

EDIFICACIONES ESPECIALES

Artículo 272. **Normas Generales.** Cuando se proyecten edificaciones para uso público y comunal, deberán en cada caso cumplir las normas que conjuntamente con la Oficina de Planeación, les fijen las entidades oficiales pertinentes y acogerse a las reglamentaciones nacionales vigentes sobre seguridad, salubridad y construcción para cada uno de los usos proyectados.

Parágrafo:

Corresponderá a la Junta de Planeación la aceptación de estos proyectos para lo cual será necesaria la presentación del anteproyecto respectivo para su previo estudio por parte de la Oficina de Planeación Municipal.

Artículo 273. **Requerimientos adicionales.** Cuando se proyecten edificaciones tales como cines, iglesias, fuentes de soda, etc., que por sus características causen o puedan causar congestión de tránsito vehicular y peatonal con el consiguiente peligro para la comunidad, además de exigir el cumplimiento sobre estacionamientos y bahías y demás normas dadas para cada zona, deberán someterse a los requerimientos adicionales de seguridad y otros que la Oficina de Planeación, la Secretaría de Salud y el Cuerpo de Bomberos consideren necesarios en cada caso.

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

Artículo 274. **Edificios administrativos e Institucionales.** Cuando se proyecten este tipo de edificaciones, promovidos por entidades oficiales o particulares corresponderá a la Junta de Planeación Municipal otorgar la licencia correspondiente previo estudio del anteproyecto respectivo por parte de la Oficina de Planeación.

Artículo 275. **Droguerías y boticas.** Cuando se proyecten deberán cumplir, con las reglamentaciones exigidas por la Secretaría de Salud, sin perjuicio de respetar las normas urbanísticas fijadas en el presente Código.

Artículo 276. **Estética urbana.** La construcción o colocación de cualquier elemento que conformen un volumen o haga parte de la estética urbana, tales como basureros, buzones de correo, bancas, jardineras, pasamanos, quioscos, puentes, esculturas, monumentos, etc. deberán ser autorizados, previo estudio de su sitio de colocación y deseño, por parte de la Oficina de Planeación.

Artículo 277. **Lotes en proceso de construcción.** Estos deberán tener un cierre provisional, construido fuera del paramento, en tal forma que permita el paso de peatones libremente y además sean protegidos por medio de un alero provisional.

Artículo 278. **Edificios de parqueaderos.** Cuando se proyecten edificaciones de parqueaderos, con el fin de incentivarlos, la Junta de Planeación, previo concepto de la Oficina de Planeación Municipal, dictará normas especiales que permitan una mayor utilización del terreno para prestar así un mejor servicio a la comunidad y facilitar su construcción,sin perjuicio de cumplir las reglamentaciones señaladas para tal zona.

Parágrafo 1.

Se permitirá la ubicación de estas construcciones en cualquier zona y en especial en la zona central, previo concepto del Fondo Rotatorio de Estacionamientos.

Parágrafo 2.

La construcción de edificios de parqueaderos puede realizarse bien sea por el Fondo Rotatorio de Estacionamientos, por particulares o por empresas mixtas en las cuales participen el Fondo y los particulares.

Artículo 279. **Parqueaderos en lotes.** Independientemente de la política que le corresponde desarrollar al Fondo Rotatorio de Estacionamientos se señalan las siguientes normas de carácter provisional para los lotes sin construir.

a) Las solicitudes para autorizar la habilitación de lotes como parqueaderos deben presentarse a la Oficina de Planeación Municipal, la cual otorgará licencia provisional de funcionamiento por el plazo que considere del caso y previo cumplimiento de las normas que se señalan en este mismo artículo.
b) Los lotes sin construir situados en la zona central, se deberán habilitar como parqueaderos en un plazo no mayor de seis meses a menos que su licencia de construcción esté en trámite.
c) Para la ejecución de estos parqueaderos se determinan los siguientes requisitos mínimos:
   1. Pisos en grava apisonada.
   2. Cerramientos en muro, pañetados blancos o de ladrillo a la vista.
   3. Puerta en marco metálico y malla.
d) En todo parqueadero se deberán fijar en forma clara un aviso con las tarifas de parqueo y de servicios en un lugar visible a la entrada del parqueadero.

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

e) Todo parqueadero deberá renovar su licencia de funcionamiento anualmente, licencia que será autorizada por la Oficina de planeación con el visto bueno del Fondo Rotatorio de Estacionamientos.

f) El incumplimiento de las disposiciones del presente artículo será sancionado con multas que según el caso, autorizará la Junta de Planeación.

Parágrafo 1.
Requisitos para solicitar paramentos.
Parágrafo 2.
Requisitos para solicitar nomenclatura.

CAPITULO X
AVISOS Y VALLAS PUBLICITARIAS

TITULO 1º - NORMAS SOBRE COLOCACION DE AVISOS

Artículo 280. **Definición.** Se entiende por avisos toda propaganda, anuncio o advertencia, que con fines comerciales, culturales, turísticos e informativos de servicio, se coloquen en los frentes de las edificaciones o en lugares visibles, en tableros, placas, vidrios, tablas, etc. ya sean pintados, pegados, grabados, iluminantes, reflectantes, impresos, etc.

Artículo 281. **Avisos permanentes.** Son aquellos destinados a mantenerse por un término hasta de treinta (30) días.

Artículo 282. **Avisos transitorios.** Son aquellos destinados a mantenerse por un término de treinta (30) días.

Artículo 283. **Prohibición de instalación.** No se permitirá la instalación de avisos en los siguientes casos:

a) En zonas residenciales R-0 y R-1 excepto cuando se proyecten usos mixtos, pero en ningún caso podrán ser luminosos.
b) En ninguna zona residencial se permitirá la instalación de avisos luminosos. Excepto en las áreas destinadas a comercio del sector.
c) En las culatas, terrazas o cubiertas de las edificaciones.
d) En los monumentos históricos o artísticos, ni en aquellos que hayan siso señalados o señale el Concejo Nacional de Monumentos.
e) En los cerramientos o cercas de predios no construidos, en árboles, postes, andenes, calzadas, separadores, zonas verdes o en cualquier elemento de la vía o espacio público que estén ubicados sobre ella. En este caso se exceptúan las señales de tránsito, la nomenclatura urbana y los avisos colocados no permanentes, por las Empresas de Servicios Públicos.

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JÚLIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

Artículo 284. **Placas de Profesionales y residentes.** Las placas en madera, metal, vidrio, piedra y otros, colocados en las edificaciones por profesionales, residentes, especialistas, etc., deberán adosarse al muro a razón de una por cada anunciador.

Artículo 285. **Normas generales.** Todo aviso deberá cumplir los requisitos siguientes:

a) Deberán ser adosados a la fachada sin sobresalir de ella más de 0,30 Mts.
b) El tamano de los avisos no podrá ser mayor del 20% del área de la fachada.
c) El borde inferior de cada aviso estará a una altura no menor de 2.10 sobre el nivel de las aceras.

Artículo 286. **Licencias.** Las licencias para colocación de avisos, serán expedidos por la Oficina de Planeación Municipal. Para obtenerla, el interesado deberá presentar ante esta entidad, un diseño del aviso, localización, texto y materiales por emplear y dirección donde esté o vaya a ser colocado.

Parágrafo.

Todo aviso deberá indicar en forma clara el número de la licencia que lo autorice.

TITULO 2. NORMAS SOBRE COLOCACION DE VALLAS

Artículo 287. **Definición.** Se entiende por valla publicitaria aquellos avisos permanentes utilizados como predio de propaganda con fines comerciales, culturales, turísticos o de información, cuyas estructuras estén separadas e independientes de las edificaciones.

Artículo 288. **Identificación comercial.** Las vallas de identificación de establecimientos comerciales serán consideradas como avisos y, en consecuencia se regirán por las normas establecidas para este fin.

Artículo 289. **Prohibición de instalación.** No se permitirá la colocación de vallas publicitarias en los siguientes casos:

a) Sobre las culatas, fachadas, terrazas o cubiertas de las edificaciones.
b) Dentro de las vías públicas vehiculares o peatonales, incluyendo sus separadores y andenes.
c) En las zonas de uso público tales como parques, plazas, zonas verdes y deportivas.
d) En las áreas privadas de recreación o circulación.
e) En ningún caso se admitirá la colocación de vallas con luz intermitente.

Artículo 290. **Normas generales.** De acuerdo con su ubicación se exigirán las siguientes normas:

a) Sobre la Avenida del Aeropuerto y sobre las carreteras localizadas dentro de los perímetros urbano y sub-urbano de la ciudad:
   1. Se deben respetar los retrocesos y antejardines exigidos.
   2. Distancia entre vallas no será menor de 80 Mts.
   3. Altura máxima de 8 Mts. a partir del nivel de la calzada.
   4. El borde inferior de las vallas no podrá tener una altura menor de 3 Mts.
   5. El área mínima será de 100 M2
b) Sobre las demás vías del Plan Vial se exigirán las mismas normas anteriores indicadas en los puntos 1. 2 y 3 exigiéndose además:

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

1. Area mínima de 10 M2 con lado no menor de 2 Mts.
2. Area máxima de 80 M2.
3. En ningún caso la altura de la valla podrá sobrepasar la altura de las edificaciones vecinas.

c) Sobre las demás vías podrán ubicarse en lotes sin construir, en parqueaderos, siempre que tengan muros de cerramiento y se cumplan las siguientes normas:
   1. Se deben respetar los retrocesos y antejardines exigidos.
   2. El borde inferior de la valla no podrá ser menor de 2.10 Mts. sobre el nivel del andén.
   3. La altura máxima será de 8 Mts. sobre el nivel del andén sin exceder la altura de las edificaciones vecinas.

d) Para la colocación de vallas sobre carreteras localizadas fuera de los perímetros urbano y sub-urbano se aplicarán las normas nacionales exigidas mediante resolución No. 6682 del 4 de julio de 1973 del Ministerio de Obras Públicas.

Artículo 291. **Licencias.** La licencia para colocación de vallas será concedida por la Oficina de Planeación Municipal y solo se concederá para fines publicitarios que se acrediten claramente. Cualquier cambio con respecto a la publicidad o localización requerirá una nueva licencia.

Parágrafo 1.

La licencia para construcción de edificaciones conlleva autorización para fijar, dentro del correspondiente predio, vallas temporales, indicativas de los nombres de personas o entidades que intervinieron en la construcción de la obra, así como de los productos empleados, sistema de ventas, y financiación.

Parágrafo 2.

La colocación de vallas de contratistas y urbanizadores, así como su tiempo de permanencia serán determinadas por la Oficina de Control del Departamento de Planeación Municipal, sin perjuicio de cumplir con las demás normas señaladas en el mismo.

CAPITULO XI

TRAMITACION Y SANCIONES

TITULO 1. TRAMITACION DE URBANIZACIONES

Artículo 292. **Tramitación.** Toda persona natural o jurídica que desee adelantar programas de urbanización, modificaciones de loteo, Agrupaciones de vivienda o construcción de edificaciones deberá someterse a las disposiciones que para cada uno de los casos fija el presente Código.

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

Artículo 293. **Licencia de construcción.** Para desarrollar urbanísticamente un terreno y para dotarlo de las obras de infraestructura respectivas, deberá contarse con la licencia de construcción que para estos casos otorgue la Junta de Planeación Municipal, previo cumplimiento de los requisitos aquí establecidos.

Artículo 294. **Requisitos a personas.** Para tramitar licencias de urbanizaciones, así como para ejecutar las obras respectivas, es requisito indispensable actuar como representante autorizado del propietario del predio y ser arquitecto o ingeniero titulado, matriculado e inscrito en la Oficina de Planeación Municipal.

Artículo 295. **Trámite de licencias.** Para obtener licencia de construcción para desarrollar urbanísticamente, un terreno deberá cumplirse con el siguiente trámite:

a) Presentar ante la Oficina de Planeación Municipal una **consulta Previa** solicitando especificaciones urbanísticas, y adjuntar:
   1. Solicitud escrita firmada por el propietario y/o el arquitecto o ingeniero responsable.
   2. Dos copias escala 1:2000, en los que se indique en forma aproximada el área y linderos del predio, así como su ubicación con respecto a la ciudad.
   3. Certificado de libertad reciente del precdio.

   La Oficina de Planeación tendrá un plazo de quince (15) días hábiles para dar respuesta a esta solicitud, indicando en la misma, la zonificación y normas vigentes, así como las afectaciones a que hubiere lugar.

b) Simultáneamente, con lo anterior, si se quiere, se presentará ante las Empresas Públicas Municipales solicitud escrita de posibilidad de prestación de los servicios de Acueducto y Al cantarillado, anexando:
   1. Solicitud escrita firmada por el propietario y/o el arquitecto o ingeniero responsable·
   2. Dos planos escala 1.20000, en los que se indique la ubicación, área y linderos aproximados del predio.

   Las Empresas Públicas Municipales tendrán un plazo de quince (15) días hábiles para dar respuesta a esta solicitud, indicando las afectaciones a que hubiere lugar.

   En caso de que el predio no cuente con la posibilidad inmediata de prestación de los servicios, su desarrollo quedará subordinado al tiempo que para este fin le fijen las Empresas y este hecho se certificará en la nota de respuesta a la solicitud.

c) Presentar ante la Oficina de Planeación Municipal un **Plano topográfico** del predio adjuntando:
   1. Solicitud escrita firmada por el propietario del predio y/o el arquitecto o ingeniero responsable.
   2. Original en papel tela según formato 1, a escala 1:500 o 1:1000, referenciando a las coordenadas de la ciudad.

      En este plano deben indicarse claramente los linderos y cotas de las mismas, aclarando su relación con los predios vecinos y los alrededores cercanos; así mismo deberá ir firmado por el propietario del predio y por el arquitecto, ingeniero o topógrafo responsable del levantamiento.
   3. Tres juegos de copias heliográficas del original.
   4. Carteras de campo, hojas de cálculo y escrituras correspondientes.

   La Oficina de Planeación tendrá un plazo de quince (15) días hábiles para la

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

respuesta de esta solicitud, haciendo las observaciones del caso e indicando en forma exacta las afectaciones viales a que hubiere lugar. En el archivo de la Oficina deberá mantenerse una copia del plano con las observaciones de cada caso.

d) Simultáneamente con la solicitud anterior, si se quiere, se presentará ante la Oficina de Planeación Municipal un **Anteproyecto de loteo** que se ajuste a las normas urbanísticas dadas en la **solicitud Previa** con este fin se adjuntará:

1. Solicitud escrita firmada por el propietario del predio y/o el arquitecto o ingeniero responsable.
2. Cinco copias heliográficas escala 1:500 a 1:1000 del diseño propuesto indicando las áreas destinadas a los diferentes usos y su porcentaje en relación al área total, perfiles de vías incluyendo calzadas y andenes así como su clasificación según el plan vial, ejes y empates con vías existentes ya aprobadas.
3. Copia de la certificación de las Empresas Públicas Municipales sobre la posibilidad inmediata de prestación de servicios de Acueducto y Alcantarillado.

La Oficina de Planeación tendrá un plazo de quince (15) días hábiles para dar respuesta a esta solicitud, haciendo las correcciones y observaciones del caso. Si el anteproyecto es aceptable, desde el punto de vista urbanístico, se entregará al interesado tres (3) copias del plano en el que se indicará la nomemclatura correspondiente y se colocará un sello de aprobación válido únicamente para la tramitación ante las Empresas Públicas Municipales, Centrales Eléctricas del Norte de Santander y Telecom.

e) Con la nota de aceptación del **Anteproyecto de loteo** por parte de la Oficina de Planeación Municipal y con los planos debidamente sellados el ingeniero pro motor responsable deberá:

1. Solicitar ante la Oficina de Valorización Municipal la expedición de las especificaciones de construcción para pavimentos, sardineles y empradización de las vías.
   Cuando las condiciones del terreno hagan necesaria la elaboración de un estudio de suelo, la Oficina elaboración, de un estudio de suelos, la Oficina de Obras Públicas, exigirá al interesado la presentación de dicho estudio.

2. Solicitar ante cada una de las Empresas, la expedición de los datos y especificaciones técnicas necesarias para la elaboración de los proyectos de redes de Acueducto y Alcantarillado, teléfonos y Energía Eléctrica.
   Las Empresas Públicas Municipales, Centrales Eléctricas o Telecóm no podrán dar trámite a ninguna urbanización si no cuenta con la aprobación previa de la Oficina de Planeación, so pena de incurrir en las sanciones de que habla el Capítulo XII del Código.

f) Presentar a la Oficina de Planeación un plano del **Proyecto de loteo,** basado en las observaciones y normas urbanísticas hechas al **anteproyecto de loteo**, con este fin deberá anexar:

1. Solicitud escrita firmada por el propietario y/o el arquitecto o ingeniero responsable.
2. Original en papel tela según formato 2, a escala 1:500 a 1:1000 referenciado a las coordenadas de la ciudad.
   En este plano deben incluirse cuadros completos de áreas generales y de

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

manzanas indicando los porcentajes en relación al área total y la densidad propuesta. Se deben incluir además los perfiles de las vías con sus respectivos andenes y calzadas, así como la nomenclatura correspondiente. Este plano deberá ir firmado por el propietario del predio y el arquitecto o ingeniero responsable.

3. Cinco juegos de copias heliográficas del original.
4. Proyecto escala 1:500 o 1:250 sobre dotación y arborización de las zonas verdes de cesión.
5. Escrituras de propiedad del predio.

La Oficina de Planeación tendrá un plazo de veinte (20) días hábiles para rendir su concepto al interesado sobre la aceptación del **Proyecto de loteo.**

En caso de aprobación, este concepto tendrá una vigencia, de dos años y no constituye licencia de construcción, ni autoriza la iniciación de las obras; vencido este plazo, si no se ha obtenido la licencia de construcción y el interesado desea continuar con los trámites respectivos, deberá solicitar ante la Oficina de Planeación la revalidación de los planos. Esta revalidación será impartida siempre que no se haya efectuado ningún cambio en la reglamentación del sector, caso en el cual el urbanizador deberá efectuar los cambios que se le exijan.

g) Simultáneamente con la aprobación del **Proyecto de loteo,** el Ingeniero responsable podrá elaborar y presentar para su aprobación ante las Empresas respectivas los proyectos de redes de Acueducto y Alcantarillado, Energía Eléctrica y télefonos de acuerdo con los datos y especificaciones técnicas que para cada caso le fueron dadas.

Las Empresas comprometidas tendrán,en cada caso, un plazo de 30 días hábiles para dar concepto sobre la aceptación de los proyectos, debiendo anexar al plano o planos aprobados, el presupuesto correspondiente a cada proyecto.

h) A continuación, los interesados deberán constituir y suscribir ante la Personería del Municipio, de manera solidaria, un contrato de cumplimiento y la correspondiente garantía que podrá ser de naturaleza hipotecaria, prendaria o bancaria y en cuantía del 10% del presupuesto total de las obras, a fin de responder de que éstas se adelantarán de acuerdo a los proyectos aprobados y dentro del plazo fijado.

En caso de que la garantía en su totalidad no sea prendaria, hipotecaria o bancaria, se aceptará un 50% del monto de la misma mediante una póliza de cumplimiento de una compañía de seguros.

i) Una vez aceptados todos los proyectos urbanísticos y de redes necesarios y firmadas las cartas de compromiso expedidas por cada una de las Empresas; se podrá solicitar ante la Oficina de Planeación la expedición de la licencia de construcción. Con este fin se deberá anexar:

1. Solicitud escrita firmada por el propietario y/o el arquitecto o ingeniero responsable.
2. Planos y presupuestos aprobados.
3. Póliza de garantía suscrita y constituida ante la Personería Municipal.
4. Cartas de compromiso de las Empresas Públicas Municipales, Centrales Eléctricas y Telecóm.
5. Constancia notarial de la protocolización del plano del **Proyecto de loteo** aprobado.
6. Tres copias heliográficas del programa de trabajo, (diagrama de barras),

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

indicando el tiempo necesario para la ejecución total de las obras.

7. Anteproyecto de normas urbanísticas del nuevo desarrollo.
8. Inscripción del propietario del predio ante la Superintendencia Bancaria.
9. Paz y salvo Municipal por todo concepto del propietario del predio.
10. Certificado de libertad reciente del predio.
11. Escrituras de propiedad.
12. Si el propietario es persona jurídica, se deberá presentar, además, certificado de constitución y gerencia y autorización de la Junta Directiva.

La Oficina de Planeación Municipal procederá a redactar la resolución en que se fijen las normas urbanísticas, se conceda licencia de construcción y se obligue a ceder gratuitamente las zonas de uso público y comunal.

Esta resolución será aprobada por la Junta de Planeación Municipal.

Artículo 296. **Garantía de estabilidad de obras.** En la resolución se hará constar la obligación del urbanizador de responder por la buena ejecución de las obras por un término de cinco (5) años, contados a partir de la fecha de recibo de las obras a entera satisfacción, por parte del Departamento de Control de la Oficina de Planeación Municipal. Durante el período fijado para responder por la buena ejecución de las obras, cualquier deterioro de éstas deberá ser reparado por el urbanizador a su costa y dentro de los diez (10) días siguientes al aviso dado por el Departamento de Control de la Oficina de Planeación, dependencia que ejercerá la interventoría de las obras de urbanismo y saneamiento en coordinación con las Empresas Públicas Municipales, Centrales Eléctricas y Telecóm. En caso de que no sea ejecutada la reparación oportunamente el Municipio hará efectivo el monto de la garantía.

La garantía que respalda la obligación de responder por la estabilidad de las obras de urbanismo, deberá consignarse ante la Personería Municipal sesenta (60) días después de la iniciación de las obras y se hará por un monto del 3% del valor total de las obras.

Artículo 297. **Escritura de cesión.** El urbanizador está obligado a hacer entrega formal al Municipio, otorgando escritura de cesión de las zonas de uso público y comunales, sesenta (60) días antes del vencimiento de la licencia para la ejecución de las obras.

Artículo 298. **Entrega de obras.** El urbanizador está obligado a entregar al Municipio las obras de urbanismo y saneamiento, de acuerdo con las etapas propuestas y aprobadas por la Oficina de Planeación.

Artículo 299. **Ejecución por etapas.** La Oficina de Planeación no podrá autorizar la ejecución de una nueva etapa, si las obras de urbanismo y saneamiento de la etapa anterior no cumplen con el programa de trabajos propuesto.

Artículo 300. **Agrupaciones, conjuntos o edificaciones en serie.** En caso de urbanizaciones proyectadas para Agrupaciones y conjuntos de vivienda o edificaciones en serie, la Oficina de Planeación podrá tramitar la licencia de construcción para las edificaciones, en base al plano del **Proyecto de loteo** aprobado y las normas establecidas en la resolución.

Artículo 301. **Suspensión de la licencia.** La Oficina de Planeación Municipal, las Empresas Públicas Municipales, Centrales Eléctricas, y Telecóm, podrán revocar la licencia de construcción cuando se ejecuten obras de urbanismo y saneamiento sin sujeción a las especificaciones dadas por estas Entidades Municipales.

El Departamento de control de la Oficina de Planeación dará aviso a la Superinten-

FORMA 1 100 x 70 cm.

58 cm.

68 cm.

AREA TOTAL DEL TERRENO:

98 cm.

10 cm. NOMBRE DE LA URBANIZACION	COMPAÑIA URBANIZADORA (3 cm.)		PLANO TOPOGRAFICO		LOCALIZACION:	ACEPTACION		ANTECEDENTES	OBSERVACIONES:
	Gerente: (3/2 cm.)	Arq. o Ing. Matrícula	ESQUEMA DE PLANCHAS	Plancha Nº (3 1/2 cm.)		Dpto. de Control	Director Oficina de Planeación		7.5 cm
	Propietario: (3/2 cm.)			De (3 1/2 cm.)					Número del Archivo:
14 cm.	7 cm	7 cm	10 cm	4 cm	14 cm	7 cm	7 cm	14 cm	14 cm

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA Porque todos nos une...

FORMATO 1

PLANO TOPOGRAFICO

El Plano Topográfico se deberá presentar en planchas de 100 centímetros por 70 centímetros, en tres copias heliográficas del mismo.

La plancha se divide así :

1o. Un espacio de 98 centímetros de largo por 58 centímetros de ancho para el dibujo con coordenadas y la indicación del área.

2o. Un espacio de 98 centímetros de largo por 10 centímetros de ancho, para las leyendas, distribuídos en la siguiente forma:

a) Un espacio de 14 centímetros de largo por 10 centímetros de ancho, para el nombre de la urbanización.

b) Un espacio de 14 centímetros de largo por 10 centímetros de ancho para el nombre de la compañía urbanizadora; el nombre y firma del gerente; el nombre, firma y cédula del propietario; el nombre, firma y número de la matrícula profesional de arquitecto, ingeniero, o topógrafo responsable del levantamiento.

c) Un espacio de 14 centímetros de largo por 10 centímetros de ancho para el título del plano y la escala; el esquema de disposición de las planchas (cuando el dibujo esté en más de una), el número total de éstas y el número que las identifique.

d) Un espacio de 14 centímetros de largo por 10 centímetros de ancho, para la localización general del predio con coordenadas, a escala 1:5.000 ó 1:25.000.

e) Un espacio de 14 centímetros de largo por 10 centímetros de ancho, para anotar la aceptación de la Oficina de Planeación.

f) Un espacio de 14 centímetros de largo por 10 centímetros de ancho para el cuadro de antecedentes. En este cuadro se incorporará la lista de pasos de tramitación.

g) Un espacio de 14 centímetros de largo por 10 centímetros de ancho para las observaciones y para la clave del archivo.

La plancha llevará en contorno un margen de un centímetro.

Los dibujos, letreros y cotas deberán ser cuidadosamente ejecutados en tinta china negra.

Para todas las dimensiones se usará el sistema métrico decimal.

El Ingeniero o arquitecto responsable deberá estar debidamente inscrito en la Oficina de Planeación.

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PEREZ FERRERO Patrimonio que nos une

FORMA 2 100 x 70 cm.

58 cm

CUADRO DE ANTECEDENTES

TIPO DE CONSULTA	REF. No.	FECHA	MEMO No	FECHA
1 CONSULTA PREVIA				
2 PLANO TOPOGRAFICO				
3 ANTEPROYECTO DE LOTEO				
4 PROYECTO DE LOTEO				
4B REGLAMENTACION				
5A PROYECTO REDES				
5B PROYECTO VIAS				
6 GARANTIAS				
7 RESOLUCION				
8 RECIBO DE OBRAS DE URBANISMO				
9 PLANO DEFINITIVO				
10 ESCRITURAS DE CESION				

CUADRO DE AREAS

1. AREA BRUTA DEL TERRENO
2. AREA DE LAS AFECTACIONES GENERALES (Vías, Plan Vial, Canales, Zonas Inundables)
3. AREA URBANIZABLE
4. AREA DE CESIONES Y PORCENTAJES.
   - a) Zonas Verdes
   - b) Vías Locales
   - c) Otras
5. AREA TOTAL DE LOTES
6. NUMERO TOTAL DE LOTES
7. CUADRO DISCRIMINADO DE AREAS DE LOTES POR MANZANA

68 cm

98 cm.

NOMBRE DE LA URBANIZACION (10 cm)	COMPAÑIA URBANIZADORA (3 cm)		PROYECTO DE LOTEO (O MODIFICACION)		LOCALIZACION:	ACEPTACION		ANTECEDENTES	OBSERVACIONES (7.5 cm)
	Gerente: (3 1/2 cm)	Arq. o Ing. Matricula	ESQUEMA DE PLANCHAS (3 1/2 cm)	Plancha No. (3 1/2 cm)		Dpto. De Control	Director Oficina de Planeacion		
	Propietario: (3 1/2 cm)			De: (3 1/2 cm)					Número del Archivo:
14 cm	7 cm	7 cm	10 cm	4 cm	14 cm	7 cm	7 cm	14 cm	14 cm

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA Patrimonio que nos une

FORMATO 2

PROYECTO DE LOTEO

El proyecto de loteo se deberá presentar en planchas de 100 centímetros por 70 centímetros, en papel tela, con ocho copias heliográficas del mismo.

La plancha se divide así:

1o. Un espacio de 98 centímetros de largo por 58 centímetros de ancho para el dibujo con coordenadas y el cuadro de áreas.

El cuadro de áreas debe localizarse, preferiblemente en la parte superior derecha de la zona de dibujo.

En éste deberá indicarse el área bruta (total) del terreno y el área urbanizable, la cual es la resultante de descontar el área de las vías del plan vial, canales que atraviesen el predio y zonas inundables, del área bruta. También se deberá incluir el área de cesión para zonas verdes y vías locales; el área y ancho promedio de cada lote por manzanas.

2o. Un espacio de 98 centímetros de largo por 10 centímetros de ancho, para las leyendas, distribuídos en la siguiente forma:

a) Un espacio de 14 centímetros de largo por 10 centímetros de ancho para el nombre de la urbanización.

b) Un espacio de 14 centímetros de largo por 10 centímetros de ancho para el nombre de la compañía urbanizadora; el nombre y firma del gerente; el nombre, firma y cédula del propietario; el nombre, firma y número de la matrícula profesional del arquitecto o ingeniero responsable; el nombre, firma y número de matrícula profesional del ingeniero o topógrafo que efectuó el levantamiento.

c) Un espacio de 14 centímetros de largo por 10 centímetros de ancho para el título del plano y la escala; el esquema de disposición de las planchas (cuando el dibujo esté en más de una), el número total de éstas y el número que las identifique.

d) Un espacio de 14 centímetros de largo por 10 centímetros de ancho, para la localización general dei predio con coordenadas, a escala 1:5.000. 1:10.000 ó 1:25.000.

*Proyecto de alcantarillado: copia de las plantas de redes escala 1:1000, copia de las plantas de áreas tributarias escala 1:2000, copias de los perfiles horizontal y vertical escala l:1.000 y 1:100 respectivamente.

e) Un espacio de 14 centímetros de largo por 10 centímetros de ancho, para anotar la aceptación de la Oficina de Planeación.

f) Un espacio de 14 centímetros de largo por 10 centímetros de ancho para el cuadro de antecedentes. En este cuadro se incorporará la lista de pasos de tramitación.

g) Un espacio de 14 centímetros de largo por 10 centímetros de ancho para las observaciones y para la clave del archivo.

Las planchas llevará en contorno un margen de un centímetro.

Los dibujos, letreros y cotas deberán ser cuidadosamente ejecutados en tinta china negra.

Para todas las dimensiones se usará el sistema métrico decimal.

El ingeniero o arquitecto responsable deberá estar debidamente inscrito en la oficina de Planeación.

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PEREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

FORMA 3 100 x .70 cm.

58 cm

CUADRO DE ANTECEDENTES

TIPO DE CONSULTA	REF No.	FECHA	MEMO No.	FECHA
1 CONSULTA PREVIA				
2 PLANO TOPOGRAFICO				
3 ANTEPROYECTO DE LOTEO				
4 PROYECTO DE LOTEO				
4B REGLAMENTACION				
5A PROYECTO REDES				
5B PROYECTO VIAS				
6 GARANTIAS				
7 RESOLUCION				
8 RECIBO DE OBRAS DE URBANISMO				
9 PLANO DEFINITIVO				
10 ESCRITURAS DE CESION				

CUADRO DE AREAS

1 AREA BRUTA DEL TERRENO
2 AFECTACIONES GENERALES
3 AREA NETA URBANIZABLE
4 AREA DE CESION Y PORCENTAJES
   a) ZONAS VERDES
   b) VIAS LOCALES
   c) OTROS
5 AREA TOTAL DE LOTES
6 CUADRO DISCRIMINADO DE AREAS DE LOTES POR MANZANAS.

68 cm.

98 cm.

10 cm.

NOMBRE DE LA URBANIZACION	COMPAÑIA URBANIZADORA		PLANO DEFINITIVO		LOCALIZACION :	ACEPTACION		ANTECEDENTES	OBSERVACIONES :
	Gerente	Arq.o Ing. Matrícula	ESQUEMA DE PLANCHAS	Plancha Nº		Dpto. de Control	Director Oficina de Planeación		
	Propietario:	Levanto: Matrícula		De:					Número del Archivo:
14 cm	7 cm	7 cm	10 cm	4 cm	14 cm	7 cm	7 cm	14 cm	14 cm

3 cm · 3½ cm · 3½ cm · 3½ cm · 2 cm · 7.5 cm

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA Patrimonio que nos une...

FORMATO 3

PLANO DEFINITIVO

El plano definitivo se deberá presentar en planchas de 100 centímetros por 70 centímetros, en papel tela con ocho copias heliográficas del mismo.

La plancha se divide así :

1o. Un espacio de 98 centímetros de largo por 58 centímetros de ancho para el dibujo con coordenadas y el cuadro de áreas.
El cuadro de áreas debe localizarse, preferiblemente, en la parte superior derecha de la zona de dibujo.
En éste deberá indicarse el área bruta (total) del terreno; y el área urbanizable, la cual es la resultante de descontar el área de las vías del plan vial, canales que atraviesen el predio y zonas inundables, del área bruta. También se deberá incluír el área de cesión para zonas verdes y vías locales; el área total vendible de lotes y el área y ancho promedio de cada lote por manzanas.

2o. Un espacio de 98 centímetros de largo por 10 centímetros de ancho, para las leyendas, distribuídos en la siguiente forma:

a) Un espacio de 14 centímetros de largo por 10 centímetros de ancho para el nombre de la urbanización.

b) Un espacio de 14 centímetros de largo por 10 centímetros de ancho para el nombre de la compañía urbanizadora; el nombre y firma del gerente; el nombre, firma y cédula del propietario; el nombre, firma y número de la matrícula profesional del arquitecto o ingeniero responsable; el nombre, firma, y número de matrícula profesional del ingeniero o topógrafo que efectuó el levantamiento.

c) Un espacio de 14 centímetros de largo por 10 centímetros de ancho para el título del plano y la escala; el esquema de disposición de las planchas (cuando el dibujo esté en más de una), el número total de éstas y el número que las identifique.

d) Un espacio de 14 centímetros de largo por 10 centímetros de ancho, para la localización general del predio con coordenadas, a escala 1:5.000, 1:10.000 ó 1:25.000.

e) Un espacio de 14 centímetros de largo por 10 centímetros de ancho, para anotar la aceptación de la Oficina de Planeación.

f) Un espacio de 14 centímetros de largo por 10 centímetros de ancho para el cuadro de antecedentes. En este cuadro se incorporará la lista de pasos de tramitación.

g) Un espacio de 14 centímetros de largo por 10 centímetros de ancho para las observaciones y para la clave del archivo de la Oficina de Planeación.

La plancha llevará en contorno un margen de un centímetro.
Los dibujos, letreros y cotas deberán ser cuidadosamente ejecutados en tinta china negra.

Para todas las dimensiones se usará el sistema métrico decimal.

El ingeniero o arquitecto responsable deberá estar debidamente inscrito en la Oficina de Planeación.

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PEREZ FERRERO

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

dencia Bancaria para que ésta dé aplicación a las sanciones establecidas en la Ley 66 de 1968.

Artículo 302. **Plano definitivo.** Una vez ejecutadas las obras de urbanismo y saneamiento, el urbanizador deberá presentar ante la Oficina de Planeación Municipal un **Plano Definitivo** de la urbanización, resultante de un levantamiento topográfico de la urbanización construída anexando:

1. Solicitud escrita firmada por el propietario del predio y el arquitecto o ingeniero responsable.
2. Original en papel tela según formato 3, a escala 1:500 o 1:1000, referenciado a las coordenadas de la ciudad.
   En este plano deben aparecer claramente demarcadas las zonas de uso público y las obras ejecutadas.
   Este plano debe ir firmado por el propietario del predio y el arquitecto, o ingeniero responsable.
3. Tres juegos de copias heliográficas del original.
4. Constancia de las Empresas Públicas Municipales, Centrales Eléctricas y Telecóm, del recibo de las obras correspondientes a entera satisfacción.

La Oficina de Planeación Municipal tendrá un plazo de veinte (20) días hábiles para contestar al interesado, devolviéndole 2 copias heliográficas del plano con las recomendaciones y observaciones a que hubiere lugar.

Artículo 303. **Promesas y escrituras de venta.** En la promesa y escritura pública de venta de cada uno de los lotes se incluirá una cláusula que contenga la resolución aprobatoria que establece las normas internas de la urbanización, con la declaración expresa del prometiente comprador de que conoce dicha reglamentación y su obligación de cumplirla al igual que sus causahabitantes.

Artículo 304. **Planos aprobados. El plano de proyecto de loteo y el plano definitivo.** se considerarán parte integrante de la reglamentación y de la urbanización y en consecuencia, cualquier modificación de los mismos implicará la modificación de la resolución correspondiente.

TITULO 2. TRAMITACION DE MODIFICACIONES DE LOTEO

Artículo 305. **Licencia de construcción.** Para modificar loteos cambiando las dimensiones de dos o más lotes en urbanizaciones ya aprobadas, es requisito indispensable actuar como representante autorizado del propietario del predio y ser arquitecto o ingenie ro titulado, matriculado e inscrito en la Oficina de Planeación Municipal.

Artículo 306. **Trámite de licencias.** Para tramitar la aceptación de una modificación de loteo se deberá cumplir el siguiente trámite:

a) Presentar ante la Oficina de Planeación una consulta inicial anexando:
   1. Solicitud escrita firmada por el propietario y/o el arquitecto o ingeniero responsable.
   2. Cinco (5) juegos de copias heliográficas escala 1:500 ó 1:1000 de la urbanización aprobada indicando las modificaciones efectuadas, incluyendo cuadros de áreas y perfiles de vías.

   La Oficina de Planeación tendrá un plazo de diez (10) días hábiles para estudiar

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

la solicitud y dar respuesta sobre la aceptación previa de la modificación. Con la nota de aceptación se entregará al interesado tres (3) copias heliográficas del plano en el que se ha indicado la nueva nomenclatura y se ha colocado el sello válido para la tramitación ante las Empresas Municipales.

b) Con la aceptación inicial por parte de la Oficina de Planeación deberá solicitarse el visto bueno de las Empresas Públicas Municipales, Centrales Eléctricas y Telecóm. El interesado hará las modificaciones que las Empresas consideren necesarias.

En ningún caso las Empresas Públicas Municipales, Centrales Eléctricas o Telecóm podrán dar trámite ni aceptar ninguna modificación de loteo si esta no cuenta con la aprobación previa de la Oficina de Planeación Municipal.

c) Presentar ante la Oficina de Planeación Municipal la solicitud de aceptación anexando:

1. Solicitud escrita firmada por el propietario y/o el arquitecto o ingeniero responsable.
2. Original en papel tela según formato 2, a escala 1:500 ó 1:1000, referenciado a las coordenadas de la ciudad. En este plano deben indicarse claramente los cuadros de áreas con sus modificaciones respectivas, incluyendo además los perfiles de las vías con sus respectivos andenes y calzadas, así como la nueva nomenclatura.

   Este plano deberá ir firmado por el propietario del predio y el arquitecto o ingeniero responsable.
3. Cinco juegos de copias heliográficas del original.
4. Anteproyecto de modificación de las normas urbanísticas.
5. Escrituras de propiedad del predio.
6. Visto bueno de las Empresas Públicas Municipales.

La Oficina de Planeación Municipal tendrá un plazo de quince (15) días hábiles para dar respuesta sobre la aceptación de la modificación. En caso de aprobación se entregará al interesado la nota correspondiente acompañada de tres (3) copias heliográficas del plano.

Parágrafo:

En caso de que la modificación de loteo propuesta implique cambios en el diseño urbanístico o modifique las áreas de cesión de zonas verdes o los perfiles de las vías, así como cambios sustanciales en los proyectos de redes y sus presupuestos, se deberá empezar su tramitación según lo establecido en el literal e) del artículo 295 del presente Código.

TITULO 3. TRAMITACION DE AGRUPACIONES DE VIVIENDA Y CONJUNTOS

Artículo 307. **Licencia de construcción.** Para construír agrupaciones de vivienda y conjuntos arquitectónicos deberá contarse con la licencia de construcción que para estos casos otorgue la Oficina de Planeación Municipal.

Parágrafo:

Para la aceptación de los c njuntos arquitectónicos deberá contarse con el visto bueno de la Junta de Planeación Municipal.

Artículo 308. **Requisitos previos.** Todo terreno en el cual se desee construír una Agrupación de

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

vivienda o conjunto Arquitectónico, deberá urbanizarse previamente siguiendo la tramitación exigida para estos casos en el presente capítulo.

Parágrafo:

En caso de urbanizaciones diseñadas, para este fin la tramitación de la Urbanización y la Agrupación o conjunto podrán efectuarse simultáneamente.

Artículo 309. **Trámite de licencias.** Sin perjuicio de cumplir con la reglamentación vigente para la zona y/o la reglamentación de la urbanización donde se ubiquen este tipo de desarrollos, para obtener la licencia de construcción respectiva, deberá cumplirse el siguiente trámite:

a) Presentar ante la Oficina de Planeación el anteproyecto correspondiente anexando:
   1. Solicitud escrita firmada por el propietario del predio y/o el arquitecto responsable.
   2. Cinco copias heliográficas escala 1:500 ó 1:1000 de la localización, incluyendo equipamentos, cuadros de áreas comunales y privadas, indicando sus porcentajes con respecto al área total del conjunto o agrupación.
   3. Presentar cuando menos un esquema del proyecto arquitectónico para su estudio previo.

   La Oficina de Planeación, previo concepto de la Junta de Planeación en el caso de los conjuntos arquitectónicos, tendrá un plazo de quince (15) días hábiles para dar respuesta a los interesados haciendo las observaciones del caso.

b) Si la Agrupación o Conjunto implican modificaciones en los proyectos de redes de acueducto y alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos o la construcción de nuevas vías, después de haber obtenido la aceptación previa de la Oficina de Planeación Municipal, deberá tramitarse ante cada una de las Empresas respectivas, la aceptación de estos cambios, así como el presupuesto de los mismos.

c) Presentar ante la Oficina de Planeación, para su aprobación, el Proyecto arquitectónico y urbanístico anexando:
   1. Solicitud escrita firmada por el propietario y/o el arquitecto responsable.
   2. Cinco copias heliográficas escala 1:500 ó 1:1000 de la localización, incluyendo equipamentos, cuadros de áreas comunales y privadas indicando su porcentaje con respecto al área total del conjunto o agrupación.
   3. Tres copias heliográficas del proyecto Arquitectónico incluyendo plantas, cortes y fachadas. En estos planos se deben indicar los índices de construcción y ocupación.
   4. Programación de necesidades urbanísticas, incluyendo el visto bueno de las Empresas de Servicios Públicos y los presupuestos resultantes.
   5. Escrituras de propiedad del predio.
   6. Paz y salvo de la Tesorería Municipal.
   7. Carta de responsabilidad de la construcción por un Arquitecto o Ingeniero titulado y matriculado.
   8. Carta de dirección de la obra por un arquitecto o ingeniero titulado y matri culado.

   La Oficina de Planeación tendrá un plazo de veinte (20) días hábiles, para contestar al interesado, expidiendo en caso de aprobación la licencia de

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

construcción respectiva.

La licencia de construcción le será entregada al interesado, previo pago del impuesto y presentación del recibo correspondiente.

Para establecer el monto de este pago, la Oficina de Planeación deberá elaborar una tabla que se renovará cada seis meses y que establezca el valor de construcción por M2. para cada zona y para los diferentes tipos de edificación y usos. El interado deberá cancelar la suma correspondiente al 0.25°/oo del presupuesto fijado ante la Tesorería Municipal. Este impuesto regirá para todas las licencias de construcción diferentes a urbanizaciones.

TITULO 4. TRAMITACION DE EDIFICACIONES, DEMOLICIONES, CERRAMIENTOS Y OTROS

Subtítulo 1. NORMAS GENERALES

Artículo 310. **Requisitos generales.** Todo proyecto para una nueva edificación, modificación, reparación, cerramiento o demolición, oficial o particular, sin perjuicio de cumplir con lo estipulado para cada caso en las normas de este capítulo (título 4) deberá:

1. En lo relativo a higiene y sanidad estarán sujetos a las normas nacionales establecidas por el Ministerio de Higiene.
2. Toda obra deberá ejecutarse de acuerdo con el proyecto aprobado y para ello es privativo del Departamento de Control de la Oficina de Planeación, la inspección de los trabajos.
3. Si durante la ejecución de una obra se introducen modificaciones a los proyectos aprobados, estos cambios requieren la aprobación de la Oficina de Planeación, previa presentación de los planos respectivos.
4. El director de la obra será responsable del desarrollo total de la misma hasta la obtención del certificado final de recibo de las obras por parte de la Oficina de Planeación.
5. Toda licencia de edificación, modificación, reparación, cerramiento o demolición caducará seis (6) meses después de su expedición. Si la obra se suspende por cualquier causa, al pasar un tiempo superior a los tres años de expedida la licencia sin haberse continuado los trabajos, la Oficina de Planeación queda facultada para revocar dicha licencia. Para continuar la construcción se deberá solicitar otra licencia.

Artículo 311. **Derechos.** Para obtener la licencia de construcción la Oficina de Planeación exigirá en cada caso el pago, del impuesto respectivo; que incluye la ocupación de vías, y que será del 0.25°/oo sobre el presupuesto total.

Para establecer el monto de este pago, la Oficina de Planeación deberá elaborar una tabla, que se renovará cada seis meses y que establecerá el valor de la construcción por M2. para cada zona y para los diferentes tipos de edificación y usos. El interesado cancelará la suma estipulada ante la Tesorería Municipal.

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

Subtítulo 2. TRAMITACION DE EDIFICACIONES Y CERRAMIENTOS

Artículo 312. **Licencia de construcción.**, Para construir cualquier tipo de edificación, deberá contarse con la licencia de construcción que para estos casos otorgará la Oficina de Planeación Municipal, previo cumplimiento de los requisitos aquí establecidos.

Artículo 313. **Requisitos a personas.** Para tramitar licencias de construcción de edificaciones y cerramiento, es requisito indispensable actuar como representante autorizado del propietario del predio y ser arquitecto titulado, matriculado e inscrito en la Oficina de Planeación Municipal en lo concerniente a la parte arquitectónica, y ser ingeniero titulado, matriculado e inscrito en la Oficina de Planeación en lo que se refiere a planos estructurales o construcción.

Artículo 314. **Cerramientos.** Para construir cerramientos en lotes sin edificar será necesaria la obtención de la licencia de cerramientos que para estos casos otorgará la Oficina de Planeación Municipal.

Artículo 315. **Trámite de licencias.** Para obtener licencia de construcción para edificaciones deberá cumplirse con el trámite siguiente:

a) Solicitar ante la Oficina de Planeación Municipal el certificado de paramento del lote a edificar según formato dado por la Oficina de Planeación:
La Oficina de Planeación tendrá un plazo de veinte (20) días hábiles para otorgar el certificado correspondiente el cual tendrá una vigencia de seis (6) meses a partir de la fecha de expedición.

b) Solicitar ante la Oficina de Planeación la aceptación del proyecto Arquitectónico anexando:

1. Solicitud escrita firmada por el propietario del precio y/o el Arquitecto responsable.
2. Certificado de paramento vigentes.
3. Certificación de Empresas Públicas Municipales y Centrales Eléctricas sobre la instalación de servicios.
4. Tres juegos de copias heliográficas del plano de localización escala 1:200, incluyendo cuadro de áreas e indicando índices de construcción y ocupación.
5. Tres juegos de copias heliográficas de los planos arquitectónicos escala 1:50 incluyendo plantas de pisos tipo y de cubierta referenciados al lote, cortes y fachadas en los que se vean claramente los empates y aislamientos con las construcciones o lotes vecinos. Estos planos deberán acotarse debidamente.
6. Tres juegos de planos de ejes, cimientos desagues e instalaciones eléctricas en escala 1:50.
7. Paz y salvo de Tesorería Municipal.
8. Carta de responsabilidad de la construcción por un Arquitecto, o Ingeniero titulado y matriculado.
9. Carta de dirección Arquitectónica por un Arquitecto titulado y matriculado.
10. Para construcciones de más de dos pisos o con área de construcción mayor de 150 M2. se exigirán además, planos estructurales, elaborados por un ingeniero titulado y matriculado. Exceptuando las viviendas unifamiliares de 1 y 2 pisos.

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

La Oficina de Planeación Municipal tendrá un plazo de veinte (20) días hábiles para contestar al interesado expidiendo la licencia de construcción respectiva. Esta licencia le será entregada al interesado mediante la presentación del recibo de pago del impuesto respectivo.

Artículo 316. **Licencias de cerramiento.** Para obtener licencia de cerramiento de un lote se deberá:

a) Solicitar ante la Oficina de Planeación Municipal el certificado de paramento del lote según formato expedido por dicha Oficina y adjuntar:
   1. Solicitud escrita firmada por el propietario.
   2. Paz y salvo de tesorería Municipal.
   3. Escrituras respectivas.

   La Oficina de Planeación tendrá un plazo de quince (15) días hábiles para contestar al interesado expidiendo la licencia de cerramiento respectiva. Esta licencia le será entregada al interesado mediante la presentación del recibo de pago del derecho correspondiente.

Subtítulo 3. LICENCIAS PARA MODIFICACIONES Y REPARACIONES

Artículo 317. **Licencia de construcción.** Para modificar o reparar cualquier construcción deberá contarse con la licencia que para estos casos otorgue la Oficina de Planeación Municipal, previo cumplimiento de los requisitos aquí establecidos.

Artículo 318. **Trámite de licencias.** , Para obtener la licencia correspondiente deberá solicitarse ante la Oficina de Planeación Municipal la aceptación de la modificación o reparación anexando:

1. Solicitud escrita firmada por el propietario del predio y/o el arquitecto responsable.
2. Tres juegos de copias heliográficas de la localización escala 1:200, incluyendo cuadros de áreas.
3. Tres juegos de copias heliográficas de los planos arquitectónicos escala 1:50 incluyendo plantas de pisos tipo, cortes y fachadas en las que se indiquen claramente los cambios propuestos.
4. Carta de responsabilidad de la construcción por un Arquitecto titulado y matriculado.
5. Carta de dirección de un Arquitecto titulado y matriculado.
6. En los casos en que la Oficina de Planeación lo considere necesario exigirá los planos estructurales necesarios.

La Oficina de Planeación tendrá un plazo de quince (15) días hábiles para contestar al interesado expidiendo la licencia respectiva. Esta licencia le será entregada al interesado mediante la presentación del recibo de pago del derecho correspondiente.

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

Subtítulo 4. LICENCIAS DE DEMOLICION Y OTROS

Artículo 319. **Licencias de demolición.** Para cualquier demolición que se vaya a efectuar será necesaria la obtención de la licencia que para estos casos otorgará la Oficina de Planeación Municipal. Para la obtención de esta licencia bastará con la presentación de una solicitud escrita firmada por parte del propietario del predio.

Artículo 320. **Licencias de colocación de avisos y vallas.** Las licencias para colocación de avisos y vallas serán concedidas por la Oficina de Planeación Municipal y sólo podrán solicitarla a aquellas personas, naturales o jurídicas, que se encuentran inscritas en un libro que para este fin abrirá la mencionada Oficina.

Parágrafo 1.

No se concederá la licencia para avisos o vallas cuya licencia no esté escrita en correcto castellano, excepto los nombres de personas naturales o jurídicas, los protegidos por el registro de marca y las razones sociales los cuales podrán escribirse en idiomas extranjeros.

Parágrafo 2.

La licencia se otorgará previo pago ante la Tesorería Municipal del impuesto respectivo y el monto de este será el fijado por la Tesorería previa presentación de un oficio aprobatorio por parte de la Oficina de Planeación en el cual se indique el tiempo y demás condiciones de aceptación.

Artículo 321. **Licencia de ocupación de vías.** Cualquier clase de construcción u ocupación ocasional de vías públicas con materiales de construcción, desechos, etc. requieren, previa autorización de la Oficina de Planeación y causan impuesto de ocupación de vías.

El monto de este impuesto será fijado por la Oficina de Planeación a razón de 0.2 por mil en relación con el presupuesto total de la obra y de acuerdo con las tablas de que se habla en el artículo 311 de este capítulo.

Parágrafo 1.

Cuando se solicite licencia de construcción para cualquier tipo de edficación, modificación, cerramiento, etc. se podrá solicitar simultáneamente la licencia de ocupación de vías.

Parágrafo 2.

La licencia de ocupación de vía solo será otorgada mediante presentación del recibo de pago respectivo efectuado ante la Tesorería Municipal.

TITULO 5. SANCIONES

Artículo 322. **Urbanizaciones.** El que directamente o por interpuesta persona inicie o adelante una urbanización, o ejecute obras de urbanismo y saneamiento sin el cumplimiento de los requisitos exigidos en este Código, incurrirá en multa de $1.000.00 (mil pesos) a $100.000.00 (cien mil pesos) según la gravedad de la infracción y el monto de las obras, convertible en arresto, y en la suspensión de la obra hasta cuando se conceda la licencia respectiva.

Fondo Regional BIBLIOTECA PÚBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

Parágrafo:

Si lo construido sin permiso, no pudiere ser autorizado según las normas vigentes se ordenará su demolición, y si no la ejecutare el propietario de la obra, incurrirá en multas sucesivas, convertibles en arresto, de mil pesos, por cada día de demora en la demolición.

Artículo 323. **Urbanizaciones clandestinas.** Toda persona natural o jurídica o dependencia oficial o particular que sin previo visto bueno de la Oficina de Planeación promueva o acepte el desarroolo de urbanizaciones clandestinas, incurrirá en multas de $5.000.00 (cinco mil) a $100.000.00 (cien mil pesos), convertibles en arresto y a todas las demás sanciones estipuladas en el Artículo anterior.

Parágrafo:

Cuando se trate de funcionarios de la Administración, además de las sanciones ya estipuladas, incurrirá en causal de mala conducta.

Artículo 324. **Enajenación sin licencia.** La persona propietaria de urbanización o parcelación que enajene solar sin haber obtenido la licencia respectiva de las obras de urbanismo, o que habiéndolas conseguido las deje vencer sin haber cumplido con las obligaciones contraídas con el Municipio, incurrirá en multas de $500.00 (quinientos) a $10.000.00 (diez mil pesos) convertibles en arresto.

Artículo 325. **Edificaciones y reformas.** Toda persona natural o jurídica que inicie una construcción o introduzca en ella reformas sin tener la correspondiente licencia o sin amoldarse a las condiciones de la licencia o ponga en uso un lote de construcción sin tener el certificado de uso o que viole en alguna de sus partes el reglamento de zonificación incurrirá en una multa que le será impuesta mediante resolución de la Oficina de Planeación y pagada a la Tesorería del Muninicipio por valor de $500.00 (quinientos) a $10.000.00 (diez mil pesos).

Parágrafo:

Si a los treinta (30) días de notificada la contravención el promotor no ha legalizado su situación ante la Oficina de Planeación o no ha consignado el valor correspondiente a la sanción a que se le ha hecho acreedor, la Oficina de Planeación Municipal podrá imponer un sello de cancelación de obra visible en los accesos al inmueble que viole las disposiciones legales sobre la materia, mientras no llene los requisitos exigidos en el presente Código. La rotura del sello o la continuación de las obras por parte del promotor de las mismas le acarreará una sanción pecuniaria variable entre $5.000.00 (cinco mil) y $20.000.00 (veinte mil pesos), según la gravedad de la falta.

Artículo 326. **Edificaciones.** El que directamente o por interpuesta persona inicie o adelante una edificación sin el cumplimiento de los requisitos exigidos en este Código, incurrirá en multa de $5.000.00 (cinco mil) a $20.000.00 (veinte mil pesos) según la gravedad de la infracción y el monto de las obras, convertible en arresto y en la suspensión de la obra hasta cuando se le conceda la licencia respectiva.

Parágrafo:

Si lo construido sin permiso no pudiere ser autorizado según las normas vigentes, se ordenará su demolición, y si no lo ejecutare el propietario de la obra incurrirá en multas sucesivas, convertibles en arresto de $500.00 (quinientos pesos) por cada día que demore la demolición. El Municipio podrá ordenar directamente la demolición por cuenta del contraventor.

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

Artículo 327. **Obras terminadas sin licencia.** Si se hubiese terminado la edificación se impondrá multas sucesivas de $300.00 (trescientos pesos) diarios convertibles en arresto, hasta que se rehaga la obra de conformidad con las normas vigentes, previa obtención de la licencia correspondiente.

Artículo 328. **Dirección de la obra.** El arquitecto, Ingeniero, constructor o maestro de obra que dirija o administre obras cuya construcción se inicie o se reforme sin licencia o sin sujeción a las condiciones anotadas en la licencia incurrirá en multa de $500.00 (quinientos) a $10.000.00 (diez mil pesos) según la gravedad de la infracción y el monto de la obra convertible en arresto, que deberán ser canceladas antes de poder presentar nuevamente los planos para aprobación y en caso de ser relacionados en la lista mensual de infractores en más de tres oportunidades, se sancionarán con la suspensión de la inscripción para tramitar planos ante el Municipio por el término de un (1) año.

Artículo 329. **Obras sobre vías públicas.** La persona que ejecute obras en las vías públicas sin la licencia previa expedida por la Oficina de Planeación, o cause daños en dichas vías al igual que aquel que haga trabajos de excavación sin permiso o con violación de las condiciones de la licencia, incurrirá en multa de $100.00 (cien) a $10.000.00 (diez mil pesos) según la gravedad de la infracción y el monto del daño causado, convertible en arresto y se ordenará además la suspensión de las obras.
En caso grave se le ordenará la demolición de la obra o la reconstrucción inmediata de la vía a costa del contraventor.

Parágrafo.

Si no se cumpliere con la reconstrucción o demolición inmediata se incurrirá en multas sucesivas de $300 (trescientos pesos) diarios convertible en arresto.

Artículo 330. **Andenes.** La persona que construya o modifique aceras sobre vías públicas con violación de reglamentos vigentes incurrirá en multas de $100 (cien) a $10.000 (diez mil pesos), según la gravedad de la infracción y el monto del daño causado, convertible en arresto y en la obligación de suspender o demoler la obra.
Si se ordenare la demolición de la obra y el infractor no lo cumpliere en el plazo que le fuere señalado, incurrirá en multas sucesivas de $300.00 (trescientos pesos) diarios convertible en arresto.

Artículo 331. **Demoliciones.** El que demuela obras o construcciones o parte de ellas sin permiso de la Oficina de Planeación o viole las condiciones de la respectiva licencia incurrirá en multa de $100.00 (cien) a $10.000.00 (diez mil pesos) según la gravedad de la infracción y se ordenará además la suspensión de los trabajos de demolición mientras se obtiene la licencia correspondiente.

Artículo 332. **Estaciones de servicio.** El incumplimiento de las disposiciones contempladas en el Capítulo VI del presente Código será sancionado con multas de $500.00 (quinientos) a $5.000.00 (cinco mil pesos) según la gravedad de la infracción y el monto de la obra y en la suspensión de la obra hasta cuando no se llenen los requisitos exigidos ni se obtenga la licencia de construcción respectiva.

Artículo 333. **Establecimientos industriales y comerciales.** Los establecimientos industriales, almacenes de comercio pesado, locales de servicio y otros establecimientos que por

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

razones de las normas de zonificación dadas en el presente Código, deben trasladarse o modificar en parte sus establecimientos dentro de un plazo estipulado, y que vencido dicho término no hubiere dado cumplimiento a lo establecido por el presente Código se harán acreedores a la cancelación de la patente de industria y comercio y de la patente de sanidad con el consiguiente cierre del establecimiento quince (15) días después de notificar la respectiva sanción.

Artículo 334. **Vallas publicitarias.** Las personas que incurran en infracciones a las normas establecidas en el capítulo X incurrirán, en cuanto a vallas se refiere, en multas sucesivas de $200.00 (doscientos pesos) diarios, que impondrá la inspección de policía correspondiente.

Parágrafo.

No obstante haberse concedido licencia para la instalación de una valla, el Alcalde podrá mediante mandato ejecutivo cancelarlo en cualquier tiempo.

Artículo 335. **Avisos.** Las infracciones a las normas establecidas en el capítulo X del presente Código, en cuanto a avisos se refiere, incurrirán en multas sucesivas de $500.00 (quinientos pesos) diarios que impondrán los inspectores de policía del respectivo sector.

Parágrafo.

Al incumplimiento del presente Código y la no cancelación de las multas por jurisdicción coactivos, se cancelará la licencia de funcionamiento del respectivo local.

Artículo 336. **Multas para vallas y avisos.** Las multas que se impongan para avisos y vallas y no se cancelen de los ocho (8) días siguientes a la notificación, se cobrarán por jurisdicción coactiva.

Artículo 337. **Propaganda en urbanizaciones.** La persona que adelante un programa de urbanización o parcelación y en su propaganda no mencione la situación exacta de las etapas de tramitación en que se encuentra el proyecto respectivo, incurrirá en multa de $500.00 (quinientos) a $10.000.00 (diez mil pesos) según la gravedad de la infracción, convertibles en arresto.

Artículo 338. **Casos de arresto.** Para los efectos propuestos en este Código, cuando no se pague la multa al notificarse la resolución o cuando el multado manifieste que se encuentra en estado de insolvencia, aquella se convertirá en arresto a razón de un (1) día por cada $300.00 (trescientos pesos) o fracción. Si el infractor fuere persona jurídica, establecimiento o empresa, el pago de la multa se perseguirá por vías de ejecución coactiva, y el sujeto de la sanción de arresto cuando a ello hubiere lugar será su gerente o representante legal.

Artículo 339. **Multas.** Todas las contravenciones a las normas previstas en este Código y los que resulten en desarrollo del mismo, serán sancionadas con multas de $300.00 (trescientos) a $10.000.00 (diez mil pesos), según la grevedad de la infracción y el monto de la obra, según clasificación previa por parte de la Junta de Planeación y su procedimiento será el establecido por el Código de Policía.

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

CAPITULO XII

SISTEMA VIAL

Artículo 340. **Definición general.** El sistema vial es uno de los elementos del desarrollo físico de la ciudad, conformado por todas las vías existentes, en proyecto o a determinar en el futuro, que sirvan para el tránsito peatonal o de vehículos, las cuales quedarán clasificadas en dos grupos:

a) Vías del Plan Vial (V-1, V-2 y V-3)
b) Vías locales (V-4, V-5 y V-6)

Artículo 341. **Definiciones específicas.** Para efectos del presente Código se adoptan las siguientes definiciones para cada tipo de vías consideradas en el artículo anterior:

Vía internacional (V-1): Es aquella que sirve de enlace o comunicación con Venezuela.

Vía intermunicipal (V-2): Es aquella que sirve de comunicación con otros municipios del departamento y de la nación.

Vía Arteria (V-3): Es la vía del Plan Vial, destinadas al enlace regional y urbano, cuyas características permiten el tránsito intenso de vehículos.

Vía local principal (V-4): Es la vía de penetración que conecta las vías locales secundarias de un desarrollo a la red vial principal.

Vía local secundaria (V-5): Es la vía de tránsito interno de los barrios.

Vía peatonal (V-6): Es la vía de uso exclusivo peatonal.

Artículo 342. **Alineamientos.** El alineamiento de las vías del Plan Vial está determinado de manera general en el Plano Oficial de Zonificación, en vista de que su trazado definitivo y en detalle estará sujeto al diseño específico que para cada vía deberá adelantar directa o indirectamente la Oficina de Planeación Municipal, de acuerdo con las normas que se señalan en este mismo Capítulo y con la aprobación de la Junta de Planeación.

El trazado de las vías locales será potestativo de la Oficina de Planeación de acuerdo con las exigencias del crecimiento de la ciudad. En consecuencia, este organismo podrá determinar las zonas correspondientes a vías locales en áreas desarrolladas o sin desarrollar, así como aceptar o rechazar los proyectos de vías locales que formen parte de urbanizaciones sometidas a su estudio.

Artículo 343. **Velocidades de diseño.** De acuerdo con su calificación, las vías del Plan Vial se proyectarán con base en las siguientes velocidades:

a) Vías V-1: 80 kilómetros por hora
b) Vías V-2: 60 kilómetros por hora
c) Vías V-3: 40 kilómetros por hora

Artículo 344. **Secciones transversales.** Las vías del sistema tendrá las siguientes mínimas:

a) Vías V-1: Tendrá dos calzadas centrales de 10.00 mts. cada una (3 carriles), con separador central variable y andenes de 5.00 Mts.

b) Vías V-2: Tendrá dos calzadas centrales de 7.50 Mts. cada una (2 carriles), con separador central variable y andenes de 5.00 Mts.

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

c) Vías V-3: Tendrá una calzada única de 13.00 Mts. (2 carriles en cada sentido) y andenes de 3.50 Mts.

d) Vías V-4 y V-5: Las secciones de las vías locales serán fijadas en cada caso por la Oficina de Planeación buscando los empates correspondientes entre ellas y con las de red vial principal.

e) Vías V-6: La sección de las vías peatonales será fijada por la Oficina de Planeación de acuerdo en cada caso con los proyectos de urbanizaciones, agrupaciones de vivienda, conjuntos arquitectónicos o pasajes públicos en la Zona Central.

f) Vías V-7: En las siguientes vías se destinará una franja de 1.20 Mts. en ambos lados de la vía para el tráfico de bicicletas:

a) La autopista al Zulia desde frente al barrio Tucunaré hasta la Glorieta de la Central de Transportes.
b) La vía en proyecto que parte de la Avenida 6a. del barrio Juan Atalaya y se comunica por entre el barrio Comuneros y el barrio Motilones y el Aeropuerto Camilo Daza con la glorieta de la Zona Franca.
c) La Avenida al Aeropuerto desde la glorieta de la Central de Transportes a la Glorieta de la Zona Franca.
d) La Avenida de Los Libertadores y su prolongación la Diagonal Camilo Daza desde el puente San Rafael hasta la Glorieta de la Zona Franca.

Parágrafo 1.

Los anchos de los Separadores y de las zonas verdes del andén podrán ser variables, por razones de tratamiento paisajista o cuando por condiciones topográficas, calidad de los suelos o aspectos económicos se haga indispensable la reducción del ancho de la vía o la modificación de alineamiento general señalado en el Plano de Zonificación.

Parágrafo 2.

El funcionamiento de las vías del sistema vial en general y en particular las franjas para el tráfico de bicicletas (vías V-7), será reglamentado por las autoridades municipales de tránsito y transportes.

Artículo 345. **Radios mínimos de sardineles.** Para el cruce entre vías del plan vial se señalan los siguientes radios mínimos de sardineles:

V-1 con V-1: 15.00 metros
V-1 con V-2: 12.00 metros
V-1 con V-3: 10.00 metros
V-2 con V-2: 10.00 metros
V-2 con V-3: 10.00 metros
V-3 con V-3: 8.00 metros

Parágrafo 1.

Parágrafo 1. Vías locales: Las que en cada caso señale la Oficina de Planeación.

Parágrafo 2.

Parágrafo 2. Para evitar la reducción de la visibilidad en los cruces de vías cuando no exista antejardín, en toda edificación en esquina deberá preverse su retiro en forma de chaflán u otra solución que logre el mismo fin.

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

Artículo 346. **Especificaciones.** De acuerdo con las funciones de cada tipo de vía y las condiciones del suelo, la Oficina de Valorización señalará en cada caso las especificaciones sobre el tipo de pavimento, estructura del mismo, rasantes, materiales de los andenes, etc.

Artículo 347. **Nuevas vías del Plan Vial.** Cuando por razones del desarrollo de la ciudad se haga necesaria la definición de nuevas vías del Plan Vial o la modificación de su trazado, la Junta de Planeación podrá autorizar su incorporación al sistema vial, previo concepto de la Oficina de Planeación Municipal.

Artículo 348. **Calzadas laterales y accesos.** Todas las urbanizaciones que proyecten sobre las vías V-1 y V-2 del Plan Vial deberán contar con una calzada lateral de tráfico lento con acceso distanciados entre sí no menos de 3.00 Mts.

CAPITULO XIII

NORMAS DE TRANSICION

Artículo 349. **Urbanizaciones y edificaciones aprobadas.** Las urbanizaciones y edificaciones ya aprobadas o en proceso de construcción se regirán por las normas fijadas por la Oficina de Planeación con anterioridad a la vigencia de este Código.

Artículo 350. **Licencias expedidas.** Las licencias de construcción para urbanizaciones o edificaciones otorgadas con anterioridad a la vigencia de este Código seguirán siendo válidas hasta la fecha de su vencimiento. Si en ese término no se han iniciado las obras, se aplicarán las normas contempladas en este Código.

Artículo 351. **Licencias en tramitación.** Las licencias de construcción para urbanizaciones o edificaciones que se encuentren en trámite en la fecha en que entre en vigencia el presente Código, se podrán expedir con base en las normas anteriores, por un término fijo de cuatro meses.

Artículo 352. **Conceptos escritos.** Los conceptos de la Oficina de Planeación emitidos por escrito, mantendrán su validez por el término de dos meses contados a partir de la fecha en que entre en vigencia el presente Código y, por lo tanto, el interesado podrá realizar sus trámites de conformidad con las normas anteriores.

Artículo 353. **Solicitud para adopción de nuevas normas.** Quienes tengan licencia de construcción o en trámite, así como quienes tengan conceptos escritos expedidos por la Oficina de Planeación podrán, previa petición formulada por escrito, acogerse a las disposiciones señaladas en el presente Código, en la medida en que sean aplicables estas normas.

Artículo 354. **Amnistías**

a) Las urbanizaciones en proceso de construcción que no hayan obtenido licencia podrán ser legalizadas previo pago de los derechos correspondientes y mediante

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

el cumplimiento de las normas contempladas en este Código, en la medida que sean aplicables a juicio de la Oficina de Planeación.

b) Las edificaciones construidas o en proceso de construcción podrán ser legalizadas siempre y cuando el uso sea compatible con la zona y mediante el cumplimiento de las normas contempladas en este Código, en la medida que sean aplicables, a juicio de la Oficina de Planeación.

Artículo 355. **Certificados de uso conforme.** Las fábricas y demás establecimientos industriales que no hayan obtenido licencia de construcción pero que se encuentren localizados en las zonas prescritas en el presente Código, deberán solicitar el correspondiente certificado de uso conforme a la Oficina de Planeación, como requisito previo a la obtención de la patente de funcionamiento, sin perjuicio del cumplimiento de las normas vigentes de seguridad y salubridad.

Artículo 356. **Plazo para traslado de instalaciones.** Las empresas industriales y comerciales que no cumplan con las normas establecidas en este Código, o que por su ubicación no puedan seguir funcionando, deberán trasladar sus instalaciones a las zonas que les corresponda, dentro de un plazo que será determinado en cada caso por la Junta de Planeación, teniendo en cuenta el período de amortización de sus instalaciones y de sus equipos actuales, así como los inconvenientes que ocasionen. Para el efecto deberán presentar su solicitud a la Junta dentro de los cinco meses contados, a partir de la expedición del presente Código.

Artículo 357. **Reparaciones.** En las edificaciones que no cumplan con las normas para este Código, solo se permitirán reparaciones cuando exista peligro para la comunidad o sus pertenencias.

Artículo 358. **Demoliciones.** Cuando el estado de una construcción represente peligro para la comunidad, la Oficina de Planeación podrá exigir su reparación o total demolición, por cuenta del propietario del inmueble.

Artículo 359. **Interpretación del Código.** Corresponde a la Junta de Planeación resolver las dudas que pudieran surgir de la interpretación del presente Código.

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

ARTICULO SEGUNDO: FUNCIONES DE LA OFICINA DE PLANEACION MUNICIPAL

La dependencia de la Alcaldía de Cúcuta que viene funcionando bajo el nombre de Oficina de Planeación se reorganiza por medio del presente Decreto con base en las siguientes normas:

1. La Oficina de PLANEACION MUNICIPAL es una dependencia administrativa de la Alcaldía, a través de la cual se delega la facultad de prospectar el desarrollo urbano, económico y social del Municipio. El jefe inmediato de la dependencia es el Director de la Oficina de Planeación Municipal, quien deberá ser Arquitecto o Urbanista graduado y matriculado, el cual será de libre nombramiento y remoción del Alcalde, al igual que los demás funcionarios y empleados de dicha dependencia.
2. La OFICINA DE PLANEACION MUNICIPAL, tendrá las siguientes dependencias:
   A) DEPARTAMENTO DEL PLAN REGULADOR
   B) DEPARTAMENTO DE CONTROL
   C) DEPARTAMENTO DE PROYECTOS
   D) DEPARTAMENTO DE PLANEACION SOCIAL Y ECONOMICA
3. Son funciones de la Oficina de Planeación Municipal, además de las que le corresponden en razón de lo estipulado en el Código de Urbanismo —Cúcuta 1975— las siguientes:
   a) Estudiar y realizar las investigaciones y análisis que sean necesarios para la formulación de la política de desarrollo físico, económico y social del Municipio y dar las recomendaciones que sirvan al Concejo Municipal, al Alcalde y a la Junta de Planeación para formular dicha política.
   b) Servir de enlace entre todos los departamentos Municipales, tanto las del Ejecutivo, como del Concejo y de los Organismos Descentralizados.
   c) Servir de enlace con la Oficina de Planeación Departamental y con el Departamento Administrativo de Planeación Nacional para buscar la coordinación entre los planes de desarrollo y de inversión, departamentales y nacionales en el Municipio.
   d) Propender por el fortalecimiento del espíritu de cooperación cívica en la solución de los problemas y la ejecución de las obras de interés general para la comunidad.
   e) Hacer investigaciones y elaborar estudios que sirvan de fuentes de información al Concejo Municipal, a la Alcaldía y a la Junta de Planeación, rindiendo concepto sobre los problemas que pueden afectar el desarrollo del Municipio y el bienestar de sus habitantes.
   f) Elaborar a través de sus dependencias el Plan Regulador de la ciudad haciendo cumplir el desarrollo y control del mismo, elaborar los proyectos urbanísticos y planificar el desarrollo económico y social del Municipio.
   g) Notificar las sanciones correspondientes a las contravenciones de que trate el Código de Urbanismo y las disposiciones

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

emanadas de la Oficina de Planeación para el correcto desarrollo urbano.

h) Servir de Secretaría Técnica de la Junta de Planeación Municipal, elaborando los estudios que ésta requiera y presentando a su consideración los casos que trata este Código.

i) Revisar permanentemente las disposiciones existentes sobre urbanismo, construcción y tránsito y transporte a fin de proponer su actualización de conformidad con las nuevas técnicas empleadas y las estructuras sociales y administrativas de la época.

j) Preparar, para su publicación y conocimiento del público, los planes y normas que sobre desarrollo de la ciudad hayan sido adoptados por el Concejo o la Al caldía Municipal.

k) Estudiar los proyectos de subdivisiones de los predios que le son sometidos a su aprobación y, autorizarlos en el caso de estar de acuerdo con los objetivos, principios y normas del Plan General de Desarrollo y las disposiciones de zonificación.

l) Formular conjuntamente con las Empresas de Servicios Públicos los planes de ensanches necesarios para atender al crecimiento previsto para la ciudad.

m) Asesorar los planes anuales de inversión para la construcción de redes, sistemas e instalaciones de servicios públicos, coordinando la acción de las diversas empresas y de los particulares, determinando sistemas de financiación, especificaciones técnicas y prioridades de construcción.

n) Preparar en coordinación con la Secretaría de Obras Públicas y la Oficina de Valorización los planes de ejecución de obras viales y de áreas públicas.

ñ) Preparar los planes de renovación y redesarrollo de los sectores urbanos.

o) Preparar los planes de mejoramiento de las comunidades urbanas, de acuerdo con los objetivos del Plan General de Desarrollo, facilitando en la medida de sus posibilidades, asistencia técnica y estudiando financiaciones adecuadas para ayuda mutua de los vecinos en la construcción de servicios comunales como escuelas, templos, mercados, centros de salud, guarderías, estaciones de policía, clubes sociales y culturales, parques y lugares de recreación.

p) Dar asistencia en la medida de sus posibilidades a los barrios cuyo desarrollo haya sido incompleo, con el objeto de obtener su regularización.

q) Coordinar con las entidades correspondientes, los estudios y programación de los planes de vivienda para alojamiento de los grupos sociales de bajos ingresos.

r) Contratar los proyectos de Código de Construcción y de Tránsito y Transportes, previo concepto de la Junta de Planeación Municipal.

s) Realizar u ordenar levantamientos topográficos para las labores propias de la oficina.

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

t) Contratar la elaboración del plan de desarrollo integral, y los estudios necesarios para la actualización del plano de la ciudad, previo concepto de la Junta de Planeación.

u) Proponer a la Junta de Planeación la contratación de otros estudios tales como el plan de Desarrollo Metropolitano, el Reglamento de circulación, tránsito y transportes, el inventario de los servicios comunales al nivel de barrios, sectores y de la ciudad, y en general los que se consideren como instrumentos necesarios para el desarrollo armónico de la ciudad.

v) Someter a consideración y definición de la Junta de Planeación todos aquellos asuntos que por su naturaleza e implicaciones deben ser resueltos por dicho organismo.

x) Todas las demás que le encargue el Concejo, el Alcalde o la Junta de Planeación Municipal.

4. Son funciones del DEPARTAMENTO DEL PLAN REGULADOR las siguientes:

a) Dar cumplimiento y aplicación al Código de Urbanismo.

b) Elaborar, actualizar y ejecutar el Plan Piloto de Desarrollo Urbano del Municipio.

c) Aprobar los planes y proyectos de toda nueva construcción que se proyecte dentro del área de la ciudad, cuidando que sean cumplidas las especificaciones previstas por el Código de urbanismo y las condiciones de seguridad pública.

d) Dar aprobación a los proyectos que se presenten sobre construcciones por el sistema de propiedad horizontal, así como los estatutos de condominio de los mismos.

e) Conceder autorización para el establecimiento de industrias, talleres, o establecimientos que por sus características deban ubicarse dentro de zonas especialmente reservadas en el plan de zonificación de la ciudad.

f) Las demás funciones que el Jefe de la Oficina de Planeación y el Alcalde le encomienden y que sean propias de este departamento.

5. Son funciones del DEPARTAMENTO DE CONTROL las siguientes:

a) Dar cumplimiento y aplicación al Código de Urbanismo.

b) Expedir los permisos para obstáculos, ocupación de vías, cerramientos, rotura de pavimentos y liquidar los respectivos impuestos.

c) Revisar y aprobar los presupuestos de nuevas urbanizaciones, obras y construcciones que se van a efectuar, y expedir las licencias correspondientes.

d) Recibir las obras, construcciones y urbanizaciones cuando éstas se hallen terminadas y expedir sus respectivas certificaciones.

e) Supervisar las construcciones en curso a fin de lograr que se ajusten a las normas aprobadas.

f) Archivar los mapas municipales, planos de desarrollo y de obras nuevas, para las consultas necesarias de la Oficina de Planeación, Obras Públicas Municipales y Valorización.

g) Revisar y aprobar los planos y memorias de proyectos, tanto

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

estructurales como mecánicos de las obras que se presenten a la aprobación en la Oficina de Planeación.

h) Dar aplicación a las sanciones que ordena el Código de Urbanismo.

i) Las demás funciones que el Jefe de la Oficina de Planeación y el Alcalde le encomienden y que sean propias de éste Departamento.

6. Son funciones del DEPARTAMENTO DE PROYECTOS las siguientes:

a) Efectuar los levantamientos topográficos, estudios, diseños y planos de las obras que prospecte el Municipio.

b) Elaborar con la Asesoría del Departamento de Planeación Social y Económica los presupuestos de las obras por ejecutar.

c) Elaborar los planos, mapas y gráficos de los recursos físicos del área municipal y sus zonas de influencia en colaboración con el Departamento de Planeación Social y Económica cuando esto sea necesario.

d) Las demás funciones que el Jefe de la Oficina de Planeación y el Alcalde le encomienden y que sean propias de este departamento.

7. Son funciones del DEPARTAMENTO DE PLANEACION SOCIAL Y ECONOMICA las siguientes:

a) Colaborar con la Secretaría de Hacienda, en la elaboración del Proyecto de Presupuesto.

b) Atender las recomendaciones del Departamento Nacional de Planeación sobre presentación y elaboración programática del presupuesto y dar traslado de ellas a la Secretaría de Hacienda y al Concejo Municipal.

c) Realizar y mantener actualizado un inventario económico, social y físico de los recursos del Municipio.

d) Fomentar la organización de la Acción Comunal y dar visto bueno a las solicitudes de auxilio que formulen las Juntas de Acción Comunal.

e) Organizar el centro de documentación del Municipio para conservar debidamente actualizados todos los estudios, publicaciones, datos e informaciones bien sean relativos a la ciudad de Cúcuta, o a la organización municipal en general.

f) Adelantar las investigaciones y estudios socio-económicos y estadísticos específicos que sean necesarios para la elaboración del Plan Integral de Desarrollo.

g) Preparar informes o anuarios estadísticos municipales.

h) Elaborar y actualizar el Plan Integral de Desarrollo Municipal en sus aspectos físicos, económicos y sociales.

i) Las demás funciones que el Jefe de la Oficina de Planeación y el Alcalde le encomienden y que sean propias de este departamento.

8. La Oficina de Planeación Municipal, funcionará con el siguiente personal:

DESPACHO DEL DIRECTOR

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

Un (1) Arquitecto o Urbanista Director de Planeación Municipal.
Una (1) Secretaria
Un (1) Mensajero
DEPARTAMENTO DE PLAN REGULADOR
Un (1) Arquitecto Jefe
Un (1) Arquitecto Auxiliar
Un (1) Topógrafo
Un (1) Inspector
Un (1) Cadenero 1o.
Un (1) Cadenero 2o.
Un (1) Estaquero
Una (1) Mecanógrafa
DEPARTAMENTO DE CONTROL
Un (1) Ingeniero Jefe
Un (1) Ingeniero auxiliar
Un (1) Topógrafo Oficial Mayor
Un (1) Cadenero 1o.
Un (1) Cadenero 2o.
Un (1) Estaquero
Tres (3) Inspectores
Cuatro (4) Inspectores (Comisión de Obras Públicas Mples.)
Una (1) Mecanógrafa
DEPARTAMENTO DE PROYECTOS
Un (1) Arquitecto Jefe del Departamento de Proyectos
Un (1) Topógrafo
Un (1) Cadenero 1o.
Un (1) Cadenero 2o.
Dos (2) Dibujantes
Una (1) Mecanógrafa
DEPARTAMENTO DE PLANEACION SOCIAL Y ECONOMICA
Un (1) Sociólogo o Economista Jefe
Un (1) Economista o sociólogo
Tres (3) Auxiliares de Sociología
Una (1) Mecanotaquígrafa
Un (1) Inspector de Acción Comunal
Un (1) Mensajero (Comisión de OO.PP.MM.)

ARTICULO TERCERO **Exoneración de Posesión de Funcionarios.** Los funcionarios cuyos cargos cambian de denominación a partir de la vigencia del presente Decreto siempre que continúen desempeñando las funciones inherentes al cargo anterior, no requerirán nueva posesión, salvo disposición legal contraria.

ARTICULO CUARTO JUNTA DE PLANEACION. A partir de la fecha en que entre en vigencia el presente Decreto, la Junta de Planeación funcionará con base en las siguientes normas:

1. La Junta de Planeación estará formada por once (11) miembros así:
   a) El Alcalde Municipal, o su represssentante.
   b) El Director de la Oficina de Planeación.
   c) Tres representantes del Concejo Municipal.

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

d) El Director de la Oficina de Valorización.
e) El Gerente de las Empresas Públicas Municipales o su representante.
f) El Gerente de Centrales Eléctricas del Norte de Santander, o su representante.
g) El Secretario de Obras Públicas Municipales.
h) Un representante de la Sociedad Norte Santandereana de Arquitectos.
i) Un representante de la Sociedad Nortesantandereana de Ingenieros.

2. La Secretaría Técnica de la Junta estará a cargo de la Oficina de Planeación.
3. La Junta se reunirá ordinariamente una vez por semana o extraordinariamente cuando la convoque el Alcalde y para sesionar será necesaria la presencia de por lo menos seis (6) de sus miembros, bajo la presidencia del Alcalde o, en su ausencia, del Director de la Oficina de Planeación. Las decisiones serán tomadas por mayoría de votos.
4. Para sesionar se requerirá la asistencia del Alcalde o del Director de Planeación.
5. De todas las sesiones de la Junta se levantarán las actas correspondientes, las cuales serán autorizadas con las firmas de quien haya presidido la reunión y del secretario de actas. Estas actas tendrán carácter de documentos públicos y de ellas se expedirán copias a los ciudadanos que las soliciten previamente.
6. Las resoluciones de la Junta de Planeación llevarán las firmas del Presidente de la misma, del Director de la Oficina de Planeación y del Secretario de Actas.
7. Serán funciones de la Junta de Planeación:
   a) Aprobar o improbar las políticas de desarrollo urbano sometidas a su consideración por el Alcalde o el Director de la Oficina de Planeación.
   b) Resolver los casos que, de conformidad con el presente Decreto, le proponga la Oficina de Planeación.
   c) Resolver las dudas que puedan surgir de la interpretación del Código de Urbanismo.
   d) Ejercer las funciones que le señale el Código de Urbanismo.
   e) Estudiar los casos que se presenten a su consideración los miembros de la Junta.

ARTICULO QUINTO Este Decreto rige a partir de la fecha de su expedición, deroga todas las disposiciones que le sean contrarias y tiene fuerza de acuerdo en virtud de lo dispuesto por el Artículo 1o. del Acuerdo No. 32 de 1975, del 18 de junio que se transcribe.

"Otorgar facultades extraordinarias al Alcalde Municipal por el término de ciento veinte días (120) para que en base de estudios, dicte normas que modifiquen y actualicen los Acuerdos relativos al Plan Regulador, Plan Vial, ocupación y usos del terreno y para que señalen las funciones que debe cumplir la Oficina de Planeación Municipal para la elaboració

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

y aplicación del Nuevo Código de Urbanismo y del Area Metropolitana".

COMUNIQUESE Y CUMPLASE.

FRANCISCO AUGUSTO BERRIO ZAFRA
Alcalde

JULIO MORE POLANIA
Director de Planeación

ALBERTO CAMILO GALVIS H.
Secretario de Gobierno

ALFONSO JIMENEZ V.
Secretario de Hacienda

CARLOS LUIS DAVILA ROSAS
Secretario de OO.PP.MM.

JAIRO DE VIVEROS
Director de Valorización

LUIS ANSELMO DIAZ RAMIREZ
Secretario General

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

ACUERDO NUMERO 38 DE 1.975

POR EL CUAL SE CREA EL FONDO ROTATORIO DE ZONAS VERDES Y COMUNALES POR EL SISTEMA DE VALORIZACION Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES.

EL CONCEJO MUNICIPAL DE SAN JOSE DE CUCUTA,
en uso de sus atribuciones legales,

A C U E R D A :

ARTICULO 1o.- Créase el Fondo Rotatorio de Zonas Verdes y Comunales, con la exclusiva función de proveer de zonas verdes y comunales a todos los barrios de la ciudad.

ARTICULO 2o.- El patrimonio del Fondo Rotatorio de Zonas Verdes y Comunales estará constituido por los siguientes bienes que serán destinados exclusivamente a los fines previstos en el presente Acuerdo :

a) Los bienes muebles o inmuebles que el Municipio adquiera o pueda destinar para el Fondo Rotatorio de Zonas Verdes y Comunales.

b) El porcentaje de áreas de cesión ordenadas en las normas vigentes para Urbanizaciones.

c) Los dineros o bienes que las entidades de derecho público o personas naturales o jurídicas donen al Municipio para construcción de obras con destino institucional o comunal.

ARTICULO 3o.- Correrá a cargo del Fondo, el pago de los estudios que sea necesario adelantar por parte de Entidades o personas naturales o jurídicas distintas al Municipio, previa autorización del Concejo.

ARTICULO 4o.- La organización y administración del Fondo Rotatorio de Zonas Verdes y Comunales estará a cargo de la Junta de Valorización y del Director del Departamento de Valorización, y su presupuesto de Caja será separado y distinto del Fondo Rotatorio de Valorización.

Los dineros y bienes que constituyen el Fondo Rotatorio de Zonas Verdes y Comunales se destinarán exclusivamente a los fines previstos en el presente Acuerdo.

ARTICULO 5o.- Además de las funciones que son propias de conformidad con lo establecido en los Acuerdos, la Junta de Valorización como administradora del Fondo Rotatorio de Zonas Verdes y Comunales, tendrá las siguientes:

a) Aprobar el Presupuesto y el Balance anuales del Fondo Rotatorio de Zonas Verdes y Comunales.

b) Ordenar la construcción de obras contempladas en el Plan de Zonas Verdes y Comunales, con cargo al Fondo, previa solicitud de la Oficina de Planeación Municipal.

c) Adquirir los predios necesarios para la ejecución del Plan General de Zonas Verdes y Comunales, mediante negociaciones directas o expropiaciones, previa autorización del Concejo.

d) Aprobar los pliegos de cargos para las Licitaciones de obras previamente ordenadas y adjudicar los Contratos que por procedimientos, se deben celebrar.

e) Aprobar los Contratos que celebre el Director del Departamento de Valorización a nombre del Fondo cuando su cuantía exceda de $ 100.000.oo (Cien Mil Pesos M.L.), y en general, todos aquellos actos de administración del patrimonio económico del Fondo.

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

f) Enajenar bienes patrimoniales del Fondo, cuando ello fuere necesario, previa autorización del Concejo.

g) Manejar el Presupuesto del Fondo Rotatorio de Zonas Verdes y Comunales, que será Caja, de acuerdo con las necesidades y los recursos del Fondo, sin otras limitaciones.

h) Vigilar el manejo de la emisión de Bonos de Zonas Verdes y Comunales qeu se ordena por el presente Acuerdo.

i) Negociar empréstitos y contraer otras obligaciones a cargo del Fondo Rotatorio de Zonas Verdes y Comunales, para atender a la emisión de los Bonos y a la realización de los programas recomendados por la Junta de Planificación y Oficina de Planeación Municipal.

j) Mantener permanentemente contacto con la Oficina de Planeación Municipal, en desarrollo de los planes de Zonas Verdes y Comunales.

ARTICULO 6o.- El Director del Departamento de Valorización, además de las funciones que tiene como tal, en su carácter de administrador del Fondo Rotatorio de Zonas Verdes y Comunales, tendrá las siguientes:

a) Celebrar contratos a nombre del Fondo Rotatorio de Zonas Verdes y Comunales.
Los de cuantía superior a $ 100.000.oo (Cien Mil Pesos M.L.), requerirán la aprobación de la Junta de Valorización y los de cuantía superior a $ 300.000.oo (Trescientos Mil Pesos M.L), requerirán la aprobación del Concejo.
Todos los Contratos que celebre el Fondo Rotatorio de Zonas Verdes y Comunales, deben ser otorgados o aceptados por el Sr. Personero, en su condición de representante legal del Municipio.

b) Administrar la emisión de Bonos de Zonas Verdes y Comunales, de acuerdo con las indicaciones de la Junta de Valorización.

c) Elaborar el Presupuesto anual del Fondo Rotatorio de Zonas Verdes y Comunales, que presentará a la aprobación de la Junta en el mes de Septiembre de cada año.

d) Presentar a la Junta de Valorización el balance anual, en los primeros 10 días del mes de febrero del año siguiente, y los informes mensuales que indiquen el estado financiero del Fondo Rotatorio de Zonas Verdes y Comunales.

e) Formar y llevar inventario completo de los bienes del Fondo Rotatorio de Zonas Verdes y Comunales.

f) Evaluar los predios que el Fondo Rotatorio de Zonas Verdes y Comunales deba adquirir, de acuerdo con la información de los asesores, y someter los avalúos a la aprobación de la Junta de Valorización, la que dejará constancia de los fundamentos de su aceptación.

g) Organizar y dirigir la contabilidad del Fondo Rotatorio de Zonas Verdes y Comunales.

h) Las demás que la Junta de Valorización señale con sujeción a las normas del presente Acuerdo.

ARTICULO 7o.- Para la realización de las obras de construcción de parques, zonas verdes y obras institucionales, la Oficina de Planeación elaborará el plano de zonas verdes y comunales, dentro del marco del plan general de la ciudad, lo someterá a la aprobación de la Junta de Planificación y recomendará las prioridades para la ejecución del programa a corto y largo plazo.

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

ARTICULO 8o.- Las proporciones de cesión para zonas verdes y comunales correspondientes a predios sin desarrollar o subdivisiones que, por su tamaño, no alcancen a conformar, por lo menos un área mínima para el loteo previsto en el plano de zonificación, se deberán consignar al Fondo, liquidando su valor al precio comercial de los terrenos.

ARTICULO 9o.- Autorízance los préstamos internos que la Junta de Valorización estime necesario entre los Fondos Rotatorios de Valorización y de Zonas Verdes y Comunales.

ARTICULO 10.- La Contraloría Municipal ante el Departamento de Valorización ejercerá el control del Fondo Rotatorio de Zonas Verdes y Comunales.

PARAGRAFO: La Contraloría Municipal ante del Departamento de Valorización ejercerá el contro, del Fondo Rotatorio de Zonas Verdes y Comunales.

ARTICULO 11.- Facúltase al Señor Alcalde, para reglamentar el presente Acuerdo.

ARTICULO 12.- Este Acuerdo rige a partir de la fecha de su sanción y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

Adoptado en San José de Cúcuta a los cuatro (4) días del mes de Agosto de mil novecientos setenta y cinco (1.975).

EL PRESIDENTE DEL CONCEJO

JORGE CRISTO SAHIUM

EL VICE-PRESIDENTE

CESAR DARIO GOMEZ C.

EL SECRETARIO GENERAL

JULIO ENRIQUE USECHE B.

EL SUSCRITO SECRETARIO GENERAL DEL H. CONCEJO MUNICIPAL DE SAN JOSE DE CUCUTA, HACE CONSTAR : Que el presente Acuerdo fue discutido y aprobado en tres (3) debates reglamentarios verificados en sesiones de días distintos manifestando el H. Concejo su voluntad de que fuera Acuerdo del Municipio.

Cúcuta, Agosto 4 de 1.975

JULIO ENRIQUE USECHE B.
Secretario General Concejo Municipal de San José de Cúcuta.

ALCALDIA MUNICIPAL
Publíquese y Ejecútese

FRANCISCO AUGUSTO BERRIO Z.
Alcalde

ALFONSO JIMENEZ V'

Secretario de Hacienda y Beneficencia

21 de Agosto de 1.975

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

ACUERDO NUMERO 39 DE 1.975

Por el cual se crea el Fondo Rotatorio de Estacionamiento y se dictan otras disposiciones.

EL CONCEJO MUNICIPAL DE SAN JOSE DE CUCUTA,
en uso de sus atribuciones legales,

A C U E R D A :

ARTICULO 1o.- Créase el Fondo Rotatorio de Estacionamiento con la exclusiva función de proveer de estacionamiento a la ciudad, con prioridad en la Zona Central.

ARTICULO 2o.- Los siguientes bienes, rentas e ingresos, constituyen el patrimonio del Fondo Rotatorio de Estacionamiento:

1o.- El producto de las emisiones de Bonos que autoriza el presente Acuerdo.

2o.- Los bienes muebles e inmuebles que el Municipio adquiera o pueda destinar al Fondo Rotatorio de Estacionamiento.

3o.- Las cuotas de estacionamiento que se asignen a los propietarios de inmuebles, de conformidad con las normas fijadas por la Oficina de Planeación,

4o.- Los recaudos provenientes de la aplicación del sistema de estacionamiento o similares.

5o.- El producto de la explotación de los estacionamientos construídos con participación del Fondo.

6o.- Los empréstitos que se obtengan para atender la construcción y renovación de áreas destinadas a estacionamientos.

PARAGRAFO: Se entiende por cuotas de estacionamiento las unidades que, para estacionamiento de vehículos, exigen las normas vigentes, o el costo de su construcción.

ARTICULO 3o.- La Oficina de Planeación aprobará los sitios donde deberán quedar ubicados los edificios o áreas de estacionamientos.

ARTICULO 4o.- El Fondo queda facultado para contratar los estudios y adquirir los equipos necesarios para la adopción de sistemas de estacionamiento que considere conveniente para la ciudad, previa autorización del Concejo.

ARTICULO 5o.- Por toda edificación en la que por normas vigentes no se permita la construcción de estacionamientos, el propietario de la misma deberá consignar en el Fondo el valor correspondiente al costo de los estacionamientos.

Cuando el cambio de uso o destinación de una edificación haga necesario un incremento de estacionamiento y no sea posible o no se permita su construcción, el propietario de la edificación deberá consignar en el Fondo el valor correspondiente a su costo. El propietario, al consignar la cuota que le corresponda, recibirá del Fondo su valor equivalente en Bonos de Estacionamientos por su valor nominal.

PARAGRAFO: Las normas de zonificación fijarán las cuotas obligatorias de estacionamientos correspondientes a cada uso.

ARTICULO 6o.- Cuando los propietarios de predios ubicados en vías sobre las que se permitan accesos a los estacionamientos, demuestren ante la Oficina de Planeación la inconveniencia de su construcción, por la forma de los predios o por aspectos económicos o técnicos, la Oficina ordenará la consignación al Fondo de la totalidad del valor correspondiente, de acuerdo con las normas de zonificación.

Fondo Regional
BIBLIOTECA PÚBLICA JULIO PÉREZ FERRERO
Patrimonio que nos une...

ARTICULO 7o.- Para la adquisición de los inmuebles destinados a estacionamientos por el procedimiento de renovación urbana, la Oficina de Planeación determinará los sitios o áreas necesarios para la prestación de este servicio y para adoptarlas a mejores usos acordes con el Plano de zonificación de la ciudad. Una vez aprobado el proyecto, pasará al Concejo para que éste ordene su ejecución, como obra de utilidad pública e interés social.

ARTICULO 8o.- En caso de inmuebles para estacionamientos que no requieran el procedimiento de renovación urbana para su utilización, el Fondo los podrá adquirir y administrar, directamente o por contrato, o constituir sociedades de economía mixta, de las cuales podrán ser socios el Fondo y el sector privado, previa autorización del Concejo.

PARAGRAFO: Así mismo el Fondo, podrá disponer de las áreas de diferente uso que resultaren en edificaciones mixtas para estacionamientos.

ARTICULO 9o.- El Fondo deberá invertir las cuotas de estacionamiento en áreas localizadas dentro de un radio de acción a 500 metros, con relación a la edificación que las cause, previa autorización del Concejo.

ARTICULO 10.- La organización y administración del Fondo Rotatorio de Estacionamiento, estará a cargo de la Junta de Valorización y del Director del Departamento de Valorización y su presupuesto de Caja será separado y distinto del Fondo Rotatorio de Valorización. Los dineros y bienes que constituyen el patrimonio del Fondo de Estacionamientos, se destinarán exclusivamente para los fines previstos en el presente Acuerdo.

ARTICULO 11.- Además de las funciones que le son propias de conformidad con lo establecido, la Junta de Valorización, como administradora del Fondo Rotatorio de Estacionamientos, tendrá las siguientes:

a) Aprobar el presupuesto y el balance anual del Fondo Rotatorio de Estacionamientos.

b) Ordenar la construcción de Estacionamientos con cargo al Fondo.

c) Adquirir los predios necesarios para la ejecución de los planes de Estacionamientos, mediante negociaciones directas o expropiaciones, con previa autorización del Concejo.

d) Aprobar los Pliegos de Cargo para las Licitaciones de obras previamente ordenadas y adjudicar los Contratos que, por esos procedimientos, deben celebrarse.

e) Aprobar los Contratos que celebre el Director del Departamento de Valorización a nombre del Fondo, cuando su cuantía exceda de $ 100.000.oo (Cien mil pesos M.L.),y, en general, todos aquellos actos de administración del patrimonio económico del Fondo.

f) Enajenar bienes patrimoniales del Fondo, cuando ello fuere necesario.

g) Manejar el Presupuesto del Fondo Rotatorio de Estacionamientos, que será de Caja, de acuerdo con las necesidades y los recursos del Fondo, sin otras limitaciones.

h) Vigilar el manejo de las emisiones de Bonos de Estacionamientos.

i) Negociar empréstitos y contraer otras obligaciones a cargo del Fondo Rotatorio de Estacionamientos, para atender la emisión de los Bonos.

J) Mantener permanentemente contacto con la oficina de planeación en desarrollo de los planes del Fondo Rotatorio de Estacionamientos.

ARTICULO 12.- El Director del Departamento de Valorización, además de las funciones que tiene como tal, en su carácter de administrador del Fondo Rotatorio de Estacionamientos, tendrá las siguientes:

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

ACUERDO NUMERO 39 DE 1.975

Por el cual se crea el Fondo Rotatorio de Estacionamiento y se dictan otras disposiciones.

EL CONCEJO MUNICIPAL DE SAN JOSE DE CUCUTA,
en uso de sus atribuciones legales,

A C U E R D A :

ARTICULO 1o.- Créase el Fondo Rotatorio de Estacionamiento con la exclusiva función de proveer de estacionamiento a la ciudad, con prioridad en la Zona Central.

ARTICULO 2o.- Los siguientes bienes, rentas e ingresos, constituyen el patrimonio del Fondo Rotatorio de Estacionamiento:

1o.- El producto de las emisiones de Bonos que autoriza el presente Acuerdo.

2o.- Los bienes muebles e inmuebles que el Municipio adquiera o pueda destinar al Fondo Rotatorio de Estacionamiento.

3o.- Las cuotas de estacionamiento que se asignen a los propietarios de inmuebles, de conformidad con las normas fijadas por la Oficina de Planeación,

4o.- Los recaudos provenientes de la aplicación del sistema de estacionamiento o similares.

5o.- El producto de la explotación de los estacionamientos construídos con participación del Fondo.

6o.- Los empréstitos que se obtengan para atender la construcción y renovación de áreas destinadas a estacionamientos.

PARAGRAFO: Se entiende por cuotas de estacionamiento las unidades que, para estacionamiento de vehículos, exigen las normas vigentes, o el costo de su construcción.

ARTICULO 3o.- La Oficina de Planeación aprobará los sitios donde deberán quedar ubicados los edificios o áreas de estacionamientos.

ARTICULO 4o.- El Fondo queda facultado para contratar los estudios y adquirir los equipos necesarios para la adopción de sistemas de estacionamiento que considere conveniente para la ciudad, previa autorización del Concejo.

ARTICULO 5o.- Por toda edificación en la que por normas vigentes no se permita la construcción de estacionamientos, el propietario de la misma deberá consignar en el Fondo el valor correspondiente al costo de los estacionamientos.

Cuando el cambio de uso o destinación de una edificación haga necesario un incremento de estacionamiento y no sea posible o no se permita su construcción, el propietario de la edificación deberá consignar en el Fondo el valor correspondiente a su costo. El propietario, al consignar la cuota que le corresponda, recibirá del Fondo su valor equivalente en Bonos de Estacionamientos por su valor nominal.

PARAGRAFO: Las normas de zonificación fijarán las cuotas obligatorias de estacionamientos correspondientes a cada uso.

ARTICULO 6o.- Cuando los propietarios de predios ubicados en vías sobre las que se permitan accesos a los estacionamientos, demuestren ante la Oficina de Planeación la inconveniencia de su construcción, por la forma de los predios o por aspectos económicos o técnicos, la Oficina ordenará la consignación al Fondo de la totalidad del valor correspondiente, de acuerdo con las normas de zonificación.

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

ARTICULO 7o.- Para la adquisición de los inmuebles destinados a estacionamientos por el procedimiento de renovación urbana, la Oficina de Planeación determinará los sitios o áreas necesarios para la prestación de este servicio y para adoptarlas a mejores usos acordes con el Plano de zonificación de la ciudad. Una vez aprobado el proyecto, pasará al Concejo para que éste ordene su ejecución, como obra de utilidad pública e interés social.

ARTICULO 8o.- En caso de inmuebles para estacionamientos que no requieran el procedimiento de renovación urbana para su utilización, el Fondo los podrá adquirir y administrar, directamente o por contrato, o constituir sociedades de economía mixta, de las cuales podrán ser socios el Fondo y el sector privado, previa autorización del Concejo.

PARAGRAFO: Así mismo el Fondo, podrá disponer de las áreas de diferente uso que resultaren en edificaciones mixtas para estacionamientos.

ARTICULO 9o.- El Fondo deberá invertir las cuotas de estacionamiento en áreas localizadas dentro de un radio de acción a 500 metros, con relación a la edificación que las cause, previa autorización del Concejo.

ARTICULO 10.- La organización y administración del Fondo Rotatorio de Estacionamiento, estará a cargo de la Junta de Valorización y del Director del Departamento de Valorización y su presupuesto de Caja será separado y distinto del Fondo Rotatorio de Valorización. Los dineros y bienes que constituyen el patrimonio del Fondo de Estacionamientos, se destinarán exclusivamente para los fines previstos en el presente Acuerdo.

ARTICULO 11.- Además de las funciones que le son propias de conformidad con lo establecido, la Junta de Valorización, como administradora del Fondo Rotatorio de Estacionamientos, tendrá las siguientes:

a) Aprobar el presupuesto y el balance anual del Fondo Rotatorio de Estacionamientos.

b) Ordenar la construcción de Estacionamientos con cargo al Fondo.

c) Adquirir los predios necesarios para la ejecución de los planes de Estacionamientos, mediante negociaciones directas o expropiaciones, con previa autorización del Concejo.

d) Aprobar los Pliegos de Cargo para las Licitaciones de obras previamente ordenadas y adjudicar los Contratos que, por esos procedimientos, deben celebrarse.

e) Aprobar los Contratos que celebre el Director del Departamento de Valorización a nombre del Fondo, cuando su cuantía exceda de $ 100.000.oo (Cien mil pesos M.L.),y, en general, todos aquellos actos de administración del patrimonio económico del Fondo.

f) Enajenar bienes patrimoniales del Fondo, cuando ello fuere necesario.

g) Manejar el Presupuesto del Fondo Rotatorio de Estacionamientos, que será de Caja, de acuerdo con las necesidades y los recursos del Fondo, sin otras limitaciones.

h) Vigilar el manejo de las emisiones de Bonos de Estacionamientos.

i) Negociar empréstitos y contraer otras obligaciones a cargo del Fondo Rotatorio de Estacionamientos, para atender la emisión de los Bonos.

J) Mantener permanentemente contacto con la oficina de planeación en desarrollo de los planes del Fondo Rotatorio de Estacionamientos.

ARTICULO 12.- El Director del Departamento de Valorización, además de las funciones que tiene como tal, en su carácter de administrador del Fondo Rotatorio de Estacionamientos, tendrá las siguientes:

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

a) Celebrar contratos a nombre del Fondo Rotatorio de Estacionamientos. Los de cuantía superior a $ 100.000.oo (Cien Mil Pesos M.L.), requerirán la aprobación de la Junta de Valorización y los de cuantía superior a $ 300.000.oo (Trescientos Mil Pesos M.L.), requerirán la aprobación del Concejo.

Todos los Contratos que celebre el Fondo Rotatorio de Estacionamientos deben ser otorgados o aceptados por el Sr. Personero en su condición de representante legal.

b) Administrar las emisiones de Bonos de Estacionamientos de acuerdo con las indicaciones de la Junta de Valorización.

c) Elaborar el Presupuesto anual del Fondo Rotatorio de Estacionamientos, que se presentará a la aprobación de la Junta en el mes de Septiembre de cada año

d) Presentar a la Junta de Valorización el Balance anual, en los primeros diez días (10) del mes de febrero del año siguiente, y los informes mensuales que indiquen el estado financiero del Fondo Rotatorio de Estacionamientos.

e) Formar y llevar inventario completo de los bienes del Fondo Rotatorio de Estacionamientos.

f) Avaluar los predios que el Fondo Rotatorio de Estacionamientos deba adquirir, gravar o enajenar de acuerdo con la información de los Asesores, someter los avaluos a la aprobación de la Junta de Valorización, la que dejará constancia de los fundamentos de su aprobación.

g) Organizar y dirigir la contabilidad del Fondo Rotatorio de Estacionamientos , y

h) Las demás que la Junta de Valorizción le señale, cpn sujeción a las normas del Acuerdo.

ARTICULO 13.- En la realización de los fines del Fondo Rotatorio de Estacionamientos, se emplearán los procedimientos y sistemas para los fines del Fondo Rotatorio de Valorización por Acuerdos y reglamentos vigentes, en lo pertinente y sin contrariar las disposiciones del presente Acuerdo.

ARTICULO 14.- Ordénase varias emisiones de Bonos denominados, Bonos de Estacionamientos, hasta por la suma de Cincuenta Millones de Pesos M.L. (50.000.000.oo).

Estos Bonos devengarán interés a la tasa del 18°/o (Dieciocho por ciento) anual y tendrá un plazo de diez (10) años para su amortización, contados a partir de la fecha de su emisión. Se podrán dar para garantías y pignoraciones de acuerdo con la Ley.

La Junta de Valorización podrá emitir Bonos por una cantidad equivalente a la de los Bonos amortizados, sin exceder, en ningún caso, del límite que se establece en este Artículo.

ARTICULO 15.- La Contraloría Municipal, ejercerá el control fiscal del Fondo Rotatorio de Estacionamientos.

ARTICULO 16.- Facúltase al señor Alcalde Municipal para reglamentar el presente Acuerdo, ateniéndose a las disposiciones legales del mismo.

ARTICULO 17.- Este Acuerdo rige a partir de la fecha de su sanción.

Adoptado en San José de Cúcuta a los seis (6) días del mes de Agosto de mil novecientos setenta y cinco (1.975).

EL PRESIDENTE DEL CONCEJO

JORGE CRISTO SAHIUM

Fondo Regional BIBLIOTECA PÚBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

DECRETO NUMERO 082 DE 1.971
(MAYO 28)

Por el cual se reglamentan el Fondo Rotatorio de Mejoramiento Urbano.

EL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE CUCUTA
en uso de sus facultades legales y,

CONSIDERANDO :

Que por Acuerdo No. 18 de 1.971, el Concejo Municipal de San José de Cúcuta, creó el Fondo Rotatorio de Mejoramiento Urbano;

Que el artículo 4o. del Acuerdo No. 18 de 1.971 faculta al Alcalde para que reglamente el funcionamiento del Fondo,

DECRETA :

ARTICULO 1o.- El Fondo Rotatorio de Mejoramiento Urbano creado por el Acuerdo No. 18 de 1.971 se adscribe a la Oficina de Valorización y su manejo corresponde al Director de dicha Oficina y a la Junta de Valorización.

ARTICULO 2o.- Son funciones del Fondo:

a) Ejecutar directamente o a través de contratos las obras que el Municipio no pueda realizar por intermedio de la Oficina de Valorización o de la Secretaría de Obras Públicas, y en especial las que se relacionan con:

b) Construcción, reparación, rectificación, ensanche, arreglo de andenes.

c) Reparación de edificios que amenacen destruirse.

d) Encerramiento de Lotes

e) Reforestación de calles y avenidas

f) Enlucimiento y reparación de fachadas

g) Pequeñas obras de embellecimiento urbano

PARAGRAFO : La anterior enumeración de obras se da a título de ejemplo por lo cual la Oficina de Valorización podrá realizar todas las demás obras que considere a ejecutar con cargo al Fondo.

ARTICULO 3o.- El monto de la obra realizada con dineros del Fondo Rotatorio de Mejoramiento Urbano no podrá exceder del respectivo costo aumentado en un 30°/o para gastos administrativos de liquidación y cobro a los dueños o poseedores de los inmuebles beneficiados.

ARTICULO 4o.- Corresponde al Jefe de Valorización, previo visto bueno del Alcalde determinar por medio de Resoluciones las obras que deberán ejecutarse con cargo al Fondo Rotatorio de Mejoramiento Urbano y antes de decretarse la ejecución de la misma, sus planos y especificaciones deberán haber sido elaborados o aprobados por el Jefe del Departamento del Plan Regulador.

Las obras que han de realizarse por intermedio del Fondo podrán ejecutarse mediante contratos con la Secretaría de Obras Públicas Municipales, con las Empresas Municipales o con contratistas, particulares previo el lleno de los requisitos legales.

ARTICULO 5o.- La Resolución dictada por el Jefe de Valorización en la cual se ordene la ejecución de una obra por el sistema del Fondo Rotatorio de Mejoramiento Urbano, deberá acompañarse siempre de un presupuesto tentativo de la obra. Dicho presupuesto se elaborará con base en el cuadro de costos unitarios que periódicamente presentará el Director de la Oficina de Valorización y que será aprobado por la Junta de Valorización.

ARTICULO 6o.- La Resolución que ordene la ejecución de una obra por el sistema del Fondo Ro-

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

EL VICE-PRESIDENTE

CESAR DARIO GOMEZ CONTRERAS

EL SECRETARIO GENERAL

JULIO ENRIQUE USECHE B.

EL SUSCRITO SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL DE SAN JOSE DE CUCUTA, HACE CONSTAR : Que el presente Acuerdo sufrió los tres (3) debates reglamentarios, efectuados en sesiones de días distintos y que el H. Concejo Municipal manifestó su voluntad de que fuera Ley del Municipio.

Cúcuta, Agosto 6 de 1.975

JULIO ENRIQUE USECHE B.
Secretario General Concejo
Municipal San José de Cúcuta

ALCALDIA MUNICIPAL
Publíquese y Ejecútese

FRANCISCO AUGUSTO BERRIO Z.
Alcalde

ALFONSO JIMENEZ V.
Secretario de Hacienda y Beneficencia

25 de Agosto de 1.975

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

DECRETO NUMERO 082 DE 1.971
(MAYO 28)

Por el cual se reglamentan el Fondo Rotatorio de Mejoramiento Urbano.

EL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE CUCUTA
en uso de sus facultades legales y,

CONSIDERANDO :

Que por Acuerdo No. 18 de 1.971, el Concejo Municipal de San José de Cúcuta, creó el Fondo Rotatorio de Mejoramiento Urbano;

Que el artículo 4o. del Acuerdo No. 18 de 1.971 faculta al Alcalde para que reglamente el funcionamiento del Fondo,

DECRETA :

ARTICULO 1o.- El Fondo Rotatorio de Mejoramiento Urbano creado por el Acuerdo No. 18 de 1.971 se adscribe a la Oficina de Valorización y su manejo corresponde al Director de dicha Oficina y a la Junta de Valorización.

ARTICULO 2o.- Son funciones del Fondo:

a) Ejecutar directamente o a través de contratos las obras que el Municipio no pueda realizar por intermedio de la Oficina de Valorización o de la Secretaría de Obras Públicas, y en especial las que se relacionan con:

b) Construcción, reparación, rectificación, ensanche, arreglo de andenes.

c) Reparación de edificios que amenacen destruirse.

d) Encerramiento de Lotes

e) Reforestación de calles y avenidas

f) Enlucimiento y reparación de fachadas

g) Pequeñas obras de embellecimiento urbano

PARAGRAFO : La anterior enumeración de obras se da a título de ejemplo por lo cual la Oficina de Valorización podrá realizar todas las demás obras que considere a ejecutar con cargo al Fondo.

ARTICULO 3o.- El monto de la obra realizada con dineros del Fondo Rotatorio de Mejoramiento Urbano no podra exceder del respectivo costo aumentado en un 30°/o para gastos administrativos de liquidación y cobro a los dueños o poseedores de los inmuebles beneficiados.

ARTICULO 4o.- Corresponde al Jefe de Valorización, previo visto bueno del Alcalde determinar por medio de Resoluciones las obras que deberán ejecutarse con cargo al Fondo Rotatorio de Mejoramiento Urbano y antes de decretarse la ejecución de la misma, sus planos y especificaciones deberán haber sido elaborados o aprobados por el Jefe del Departamento del Plan Regulador.

Las obras que han de realizarse por intermedio del Fondo podrán ejecutarse mediante contratos con la Secretaría de Obras Públicas Municipales, con las Empresas Municipales o con contratistas, particulares previo el lleno de los requisitos legales.

ARTICULO 5o.- La Resolución dictada por el Jefe de Valorización en la cual se ordene la ejecución de una obra por el sistema del Fondo Rotatorio de Mejoramiento Urbano, deberá acompañarse siempre de un presupuesto tentativo de la obra. Dicho presupuesto se elaborará con base en el cuadro de costos unitarios que periódicamente presentará el Director de la Oficina de Valorización y que será aprobado por la Junta de Valorización.

ARTICULO 6o.- La Resolución que ordene la ejecución de una obra por el sistema del Fondo Ro-

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

EL VICE-PRESIDENTE

CESAR DARIO GOMEZ CONTRERAS

EL SECRETARIO GENERAL

JULIO ENRIQUE USECHE B.

EL SUSCRITO SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL DE SAN JOSE DE CUCUTA, HACE CONSTAR : Que el presente Acuerdo sufrió los tres (3) debates reglamentarios , efectuados en sesiones de días distintos y que el H. Concejo Municipal manifestó su voluntad de que fuera Ley del Municipio.

Cúcuta, Agosto 6 de 1.975

JULIO ENRIQUE USECHE B.
Secretario General Concejo
Municipal San José de Cúcuta

ALCALDIA MUNICIPAL
Publíquese y Ejecútese

FRANCISCO AUGUSTO BERRIO Z.
Alcalde

ALFONSO JIMENEZ V.

Secretario de Hacienda y Beneficencia

25 de Agosto de 1.975

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

tatorio de Mejoramiento Urbano, junto con el presupuesto tentativo de la misma, se notificará al dueño o poseedor del inmueble beneficiado con la obra. Dicha notificación deberá hacerse personalmente dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de la misma Resolución. En caso de que dentro de los cinco (5) días antes aludidos, no fuere posible notificar personalmente al interesado, el censador o liquidador de la Oficina de Valorización dejará la constancia respectiva sobre la copia de la misma Resolución y la notificación se efectuará mediante edicto que se fijará por el término de cinco (5) días en cartelera situada en lugar público del edificio municipal. Vencido el término de fijación del edicto, se entiende surtida la notificación.

ARTICULO 7o.- Toda persona al ser notificada de la ejecución de una obra por el sistema del Fondo Rotatorio de Mejoramiento Urbano, podrá ofrecer dentro de los tres (3) días siguientes a la fecha de la notificación, o de la desfijación del edicto, garantía personal o real si fuere el caso, para asegurar que dicha persona ejecutará a su propia costa tal obra .

Si vencido el plazo la obra no fuere ejecutada por el interesado, de inmediato será ejecutado por la Oficina de Valorización, con el recargo del 30°/o por gastos de administración.

ARTICULO 8o.- La liquidación efectuada junto con la Resolución que ordena la obra se entiende que es provisional y una vez terminada la obra se efectuará la liquidación definitiva, la cual se recargará con un 30°/o por gastos de administración. Dicha liquidación definitiva se notificará en la misma forma prevista por el artículo 6o., y dentro de esta notificación se le harán saber al notificado los plazos de que goza para el pago, lo mismo que los recursos que puede interponer contra la mencionada Resolución.

ARTICULO 9o.- Los propietarios beneficiados con las obras ejecutadas por intermedio del Fondo Rotatorio de Mejoramiento Urbano deberán cancelar el valor total de la misma dentro del plazo de dos (2) meses contados a partir de la fecha de desfijación del aviso presupuestal en la Oficina de Valorización.

Sin embargo los beneficiados tendrán derecho a solicitar de la Junta de Valorización plazo mayor para el pago y la Junta podrá otorgar estos plazos siempre que no sean superiores a los seis (6) meses, mediante el lleno de los requisitos estipulados en el inciso 2o. del artículo 25 del Decreto 048 de 1.971. Para tener derecho a mayor plazo, el interesado deberá solicitarlo a la Junta de Valorización, acompañando una copia de la declaración de renta y patrimonio y la Junta resolverá sobre su petición en el término máximo de un (1) mes despues de presentada la correspondiente solicitud.

ARTICULO 10.- Sobre las sumas en mora de pago por concepto de las obras ejecutadas con cargo al Fondo Rotatorio se cobrará a los beneficiados recargos del 2°/o mensual, sin perjuicio de hacerles efectivos los impuestos pendientes por el procedimiento de la jurisdicción coactiva.

ARTICULO 11.- La Oficina de Valorización dará oportuno aviso de las resoluciones que liquidan definitivamente el costo de las obras a la Oficina de Ejecuciones Fiscales que será la entidad encargada de su oportuno cobro.

ARTICULO 12.- Dentro de la vía gubernativa establecense los siguientes recursos en favor de los contribuyentes beneficiados con la obra para que se aclaren, modifiquen o revoquen los respectivos presupuestos de costos:

a) El de revisión por errores aritméticos o de mesura que se interpone directamente ante el Jefe de la Oficina de Valorización.
b) El de reposición que se interpone ante la Junta de Valorización.

El Contribuyente podrá hacer uso de estos recursos por escrito dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la desfijación del edicto de notificación de los costos de la obra, siendo requisito indispensable para la tramitación del recurso de reposición la consignación previa en la Tesorería municipal del sesenta por ciento (60°/o) del valor del costo dentro de los dos siguientes a la indicada desfijación del edicto. Si no se hiciere esta consignación en el término establecido, la Junta de Valorización declarará desiertos los respectivos recursos.

ARTICULO 13.- Para resolver el recurso de reposición la Junta de Valorización tendrá un término de quince (15) días, a partir de la fecha en que se haga la consignación previa ordenada en el artículo anterior. Si dentro de este término no fuere resuleto el recurso, se entende-

Fondo Regional BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO Patrimonio que nos une...

rá negado.

ARTICULO 14.- Los propietarios beneficiados con las obras ejecutadas por intermedio del Fondo Rotatorio de Mejoramiento Urbano que no hayan cancelado el valor, no se les podrá expedir el certificado de paz y salvo, correspondiente a los impuestos de Valorización.

ARTICULO 15.- Cuando los deudores del Fondo Rotatorio no atendieren su pago dentro de los plazos fijados, se procederá a la recaudación por medio de la jurisdicción coactiva, que la ejercerá el Tesorero Municipal en los términos de la Ley.

Para este efecto, la Oficina de Valorización pasará al Tesorero Municipal copia de la liquidación y este fundamento en la liquidación pasará el caso al Juez de Ejecuciones Fiscales quien extenderá el correspondiente reconocimiento en favor del Municipio y a cargo del Contribuyente, librará el mandamiento de pago por la suma adeudada y sus recargos desde su exigibilidad hasta que se realice el pago y las costas del Juicio y tramitará y llevará este último hasta su terminación.

ARTICULO 16.- El Fondo Rotatorio de Mejoramiento Urbano se formará con los siguientes ingresos :

1o.- Con la suma inicial de DOSCIENTOS MIL PESOS ($ 200.000.oo), según el artículo 3o. del Acuerdo 18 de 1.971.

2o.- Con las sumas que paguen los propietarios beneficiados con las obras ejecutadas por intermedio del Fondo .

3o.- Con las partidas que el Municipio destinará de sus Fondos comunes para las obras del Fondo ya sea a manera de préstamos internos o de aportes.

4o.- Con el producto de empréstitos y operaciones de crédito general, que se utilicen para financiar las obras que el Fondo ordene ejecutar,

Con el producto de la venta de sobrantes de las adquisiciones que se hubieren hecho para la construcción de las obras.

5o.- Por las sumas que se recauden sobre los valores no cancelados por los beneficiarios de las obras que se hicieren por administración directa, de las Juntas de Acción Comunal del Municipio.

ARTICULO 17.- El Fondo Rotatorio de Mejoramiento Urbano estará a cargo del Jefe de Valorización y funcionará como Fondo de destinación especial con cuenta bancaria separada de los restantes Fondos Municipales.

El Jefe de la Oficina de Valorización tendrá tambien el carácter de ordenador de los pagos.

ARTICULO 18.- La Oficina de Valorización llevará la contabilidad de las obras que se realicen con cargo al Fondo, de acuerdo a principios de contabilidad generalmente ejecutados.

ARTICULO 19.- El control y fiscalización de las sumas manejadas por el Fondo Rotatorio de Mejoramiento Urbano, estará a cargo de la Contraloría Municipal y se ejercede acuerdo con las normas legales vigentes y con las disposiciones especiales indicadas en este Decreto.

ARTICULO 20.- Deróganse todas las disposiciones municipales del presente Decreto. En todo caso de duda sobre disposiciones aplicables se dará aplicación al Decreto, No. 048 de 1.971.

COMUNIQUESE Y CUMPLASE

Dado en San José de Cúcuta, a los veintiocho días del mes de mayo de mil novecientos setenta y uno.

(fdo) ALVARO VILLAMIZAR SUAREZ
Alcalde

(fdo)

JOSE MARIA VALLSERA
Jefe de Valorización

(fdo)

ANTONIO GARCIA HERREROS
Secretario General

Fondo Regional
BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PÉREZ FERRERO
Patrimonio que nos une...

CREDITOS

Promotor e Interventor del Estudio

Arquitecto : JULIO MORE POLANIA
Director de Planeación Municipal

Director del Estudio

Ingeniero Planificador : VICTOR PEREZ REYES

Grupo de Trabajo

Arquitectos Urbanistas : SUSEN NAGED DE VALENZUELA
MERCEDES REINOSO DE CORREA
RAFAEL FAJARDO RODRIGUEZ

Dibujante : ALEYDA URREGO RODRIGUEZ

Secretarias : MARLENE CRIOLLO DEVIA
FABIOLA CAMACHO DE HERNANDEZ
BLANCA CECILIA DE ROBLES

Asesores Especiales

Ingeniero Planificador y de Vía : VICTOR TEJADA ZAPATA

Arquitecto Urbanista : JORGE PEREZ PERICO

Abogado Constitucionalista : JOSE RAFAEL ESCANDON BUCHELLI

Asesores Generales

Arquitecto Urbanista : LUIS RAUL RODRIGUEZ LAMUS
Director Cúcuta 75

Arquitecto Urbanista : RAFAEL MACHADO SIERRA
Departamento Nacional de Planeación

Ingeniero Planificador : JORGE RIVERA FARFAN
Ex-director de Planeación D.E. Bogotá

Arquitecto Urbanista : RAFAEL ANTONIO CACERES
Instituto Geográfico Agustin Codazzi

Grupo de Colaboradores de la Oficina
de Planeación Municipal de Cúcuta

Arquitecto : RAMON MOROS C.
Jefe Plan Regular

Arquitecto : MARIA CRISTINA LLANES
Jefe Proyectos

Socióloga : CECILIA MOGOLLON DE VILLA
Jefe Departamento Económico y Social

Topógrafo : ROBERTO HERNANDEZ
Departamento de Control

Dibujantes : CECILIA DE SKRIPEK
SANIEL OLIVARES LOPEZ
Departamento de Proyectos

Secretarias : BLANCA DE LAMK
CARMEN DE HERRERA

Asistente Social : MYRIAM DE CANAL

Impresión : EDITORIAL MERCURIO – CUCUTA

bajo la dirección de Carlos Pacheco y
Eduardo Cuervo

Fondo Regional
BIBLIOTECA PÚBLICA
Patrimonio que nos une

OFICINA DE PLANEACION MUNICIPAL
Cuesta, Agosto de 1.975